Einwohnergemeinde
Buchrain

Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 12. Oktober bis 10. November 2020

An der Urnenabstimmung am 13. Juni 2021 beschlossen

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1531 am 14. Dezember 2021 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen am 5. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines ... 3
Art. 1 Zuständigkeit ... 3

Teil B Planungsvorschriften ... 3

I. Allgemeine Bestimmungen ... 3
Art. 2 Bauen mit Qualität ... 3
Art. 3 Fachbeirat ... 4
Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn ... 5
Art. 5 Konkurrenzverfahren ... 5
Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland ... 5
Art. 7 Gesamtkonzepte bei Umzonungen ... 6

II. Nutzungsplanung ... 6

1. Definitionen ... 6
Art. 8 Überbauungsziffer ÜZ ... 6
Art. 9 Zulässige Höhen / Grenzabstand (vgl. Anhang 4 und 5) ... 6
Art. 10 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Anhang 6) ... 7
Art. 11 Terraingestaltung (vgl. Anhang 7) ... 7
Art. 12 Terrassenhäuser (vgl. Anhang 8) ... 8
Art. 13 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone C ... 8
Art. 14 Mindestnutzungen ... 9

2. Bauzonen ... 9
Art. 15 Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain (DK-B, DK-H) ... 9
Art. 16 Zentrumszonen 1 und 2 (Ze1, Ze2) ... 10
Art. 17 Erhaltungszone Tschann (E-Tsch) ... 10
Art. 18 Erhaltungszone Wohnen (E-W) ... 11
Art. 19 Erhaltungszone Nielsen (E-N) ... 11
Art. 20 Wohnzone A (W-A) ... 12
Art. 21 Wohnzone B (W-B) ... 13
Art. 22 Wohnzone C (W-C) ... 14
Art. 23 Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron) ... 14
Art. 24 Wohn- und Arbeitszonen A, B (WAr-A, WAr-B) ... 15
Art. 25 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C) ... 16
Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) (vgl. Anhang 1) ... 17
Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) (vgl. Anhang 2) ... 17
Art. 28 Sondernutzungszone Gartenbau (SG) ... 17
Art. 29 Grünzonen A, G (Gr-A, Gr-G), (Gr-A: vgl. Anhang 3) ... 18
Art. 30 Verkehrszonen (Vz) ... 18

3. Nichtbauzonen ... 18
Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw) ... 18
Art. 32 Gefahrengebiete (G) ... 18
Art. 33 Freihaltezone Wildtierkorridor ... 20

Art. 34 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ... 20

4. Schutzzonen ... 20
Art. 35 Ortsbildschutzzone ... 20
Art. 36 Naturschutzzone 1 (Ns1) ... 21
Art. 37 Naturschutzzone 2 (Ns2) ... 22
Art. 38 Naturobjekte ... 22
Art. 39 Kulturdenkmäler ... 22
Art. 40 Archäologische Fundstellen (AFS) ... 23
Art. 41 Geotopschutz ... 23

5. Sondernutzungspläne ... 24
Art. 42 Bebauungsplan- und Gestaltungsplan- Pflichtgebiet ... 24
Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplan- bestimmungen (vgl. Anhang 9) ... 24

Teil C Bauvorschriften ... 25

I. Reklamen ... 25
Art. 44 Reklamen ... 25

II. Erschliessung ... 25
Art. 45 Abstellflächen ... 25

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ... 26
Art. 46 Umgebungsgestaltung ... 26
Art. 47 Dachaufbauten / Sonnenenergieanlagen ... 27
Art. 48 Antennenanlagen ... 27
Art. 49 Beleuchtung / Lichtemissionen ... 29
Art. 50 Stark- und Schwachstromleitungen ... 29

IV. Schutz der Gesundheit ... 29
Art. 51 Nebenräume ... 29
Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen ... 29
Art. 53 Bauen in lärmbelasteten Gebieten ... 30
Art. 54 Technische Gefahren ... 30

V. Aufsicht, Vollzug, Strafen ... 31
Art. 55 Gebühren ... 31
Art. 56 Strafbestimmungen ... 32

Teil D Schlussbestimmungen ... 32
Art. 57 Schlussbestimmung ... 32

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Buchrain erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Buchrain folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Art. 1
Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

[2] Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.

[2] Das Siedlungsleitbild vom 16.03.2017 hat wegweisenden Charakter.

[3] Es sind in angemessener Weise insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:

- der Mensch als Massstab der Planung,
- prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
- Beleuchtung.

[4] Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier- und ortsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter,

b) in den Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain, in der Zentrumszone 2 sowie in der Wohnzone A entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse" in erster Bautiefe ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR verlangen.

[5] Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

[6] Bei Neubauten innerhalb des „Perimeters höhere Bauten" der Wohnzone A sowie für Bebauungs- und Gestaltungsplanpflichtgebiete ist die Erstellung eines Mobilitätskonzepts zwingend. In den übrigen Zonen kann die Gemeinde ein solches verlangen.

Im Mobilitätskonzept sind mindestens folgende Aspekte zu behandeln:

a) Ziel, Zweck und Zuständigkeiten,
b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
c) Ausstattung der Parkierungsanlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und PKWs,
d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
e) Monitoring,
f) Massnahmen und Sanktionen, sofern die Ziele nicht erreicht werden.

Der Gemeinderat kann aufgrund der Resultate des Mobilitätskonzepts eine Reduktion der reglementarisch festgeschriebenen Anzahl Parkplätze festlegen.

[7] Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 3
Fachbeirat

[1] Die Gemeinde kann für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen in der Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B), in der Dorfkernzone Haslirain (DK-H) und bei Gestaltungsplänen einen Fachbeirat beiziehen. Die begründete Beurteilung des Fachbeirats hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

[2] Der Fachbeirat besteht aus mindestens fünf Personen, davon je einer sachverständigen Person der Disziplinen Architektur, Städtebau und Freiraumplanung.

Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn

[1] Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in den Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain, in den Zentrumszonen 1 und 2 sowie in der Wohnzone A entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse" in erster Bautiefe bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Bauliche Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.

b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen sowie allfälligen Schutz- und Gestaltungsanliegen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt dabei so weit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 2 BZR.

[2] In den übrigen Zonen wird dieses Vorgehen empfohlen.

Art. 5 Konkurrenzverfahren

[1] Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Stellen an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann bei Konkurrenzverfahren einzeln oder in Kombination:

a) sich finanziell am Konkurrenzverfahren beteiligen,

b) einen Teilnehmer am Konkurrenzverfahren bestimmen, sowie

c) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland

Die Gemeinde kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vor der Ein- resp. Umzonung bestimmte Rechte zu ihren Gunsten vereinbaren (z.B. Kaufrechte) oder andere Vereinbarungen treffen, um die Verfügbarkeit von ein- und umgezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

Art. 7
Gesamtkonzepte bei Umzonungen

Die Gemeinde kann bei geplanten Umzonungen Gesamtkonzepte verlangen. Für diese kann sie Vorgaben (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstrukturen und Freiraumgestaltung) festlegen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erarbeitenden Gesamtkonzepte müssen vor der Umzonung vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, Baudichte und für allfällige Gestaltungs- und Bebauungspläne.

II. Nutzungsplanung

1. Definitionen

Art. 8
Überbauungsziffer ÜZ

[1] Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).

[2] Unterschreiten Bauten in der Wohnzone C die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

[3] Für Bauten in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

[4] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von insgesamt 0.08, wobei mindestens 50.00 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

[5] In den Zonen DK-B, DK-H, Ze1, OeZ und SpF, in welchen keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde im Einzelfall die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.

[6] Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist. Massgebende Veränderungen sowie Ersatz- und Erweiterungsbauten sind nur möglich, wenn die zusammengebauten Gebäude als Gesamtes erneuert oder ersetzt werden.

Art. 9
Zulässige Höhen / Grenzabstand
(vgl. Anhang 4 und 5)

[1] Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[2] Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über dem für die talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.

[3] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.

[4] Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1.

[5] Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 47 BZR überschritten werden.

[6] Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 massgebend, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Werden bei dieser Bauweise die zulässige Gesamthöhe 1 und die Fassadenhöhe 1 überschritten, gilt der Grenzabstand 2.

Art. 10 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Anhang 6)

[1] Die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe reduziert sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.

[2] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

[3] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.

[4] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 8 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmungen gemäss PBV.

Art. 11 Terraingestaltung (vgl. Anhang 7)

[1] Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

[2] Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m

- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m

[3] Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

[4] Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweils höheren Mauer respektive mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.

[5] Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

Art. 12
Terrassenhäuser
(vgl. Anhang 8)

[1] Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone C zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.

[2] Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 10 realisiert werden.

[3] Anstelle der zonenspezifischen Höhen gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.

[4] Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 8 BZR erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.

Art. 13
Verdichtete Bauweise in der Wohnzone C

In der Wohnzone C (W-C) darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 gebaut wird:

	Parzelle < 800 m²	Parzelle > 800 m²
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m²	45 m²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	35 m²	65 m²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50 m	70 m²	130 m²

Art. 14
Mindestnutzungen

[1] In der Erhaltungszone Nielsen (E-N), den Wohnzonen W-A und W-B sowie in den Wohn- und Arbeitszonen WAr-A und WAr-B sind pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann bei Ersatz- und Neubauten für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen bewilligen.

[2] In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens drei gewerblich genutzten oberirdischen Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

2. Bauzonen

Art. 15
Dorfkernzonen Buchrain Dorf und Haslirain (DK-B, DK-H)

[1] Die **Dorfkernzone Buchrain Dorf** (DK-B) dient der Erhaltung und der Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.

[2] Die **Dorfkernzone Haslirain** (DK-H) dient der Erhaltung und der Weiterentwicklung des Ortskerns von Haslirain. Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden- und Gesamthöhen zulässig.

[3] In den Dorfkernzonen gilt (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		Dorfkernzonen	
		Buchrain Dorf	**Haslirain**
a)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	gemäss Abs. 2
b)	Grenzabstand 1 + 2	5.00 m	4.00 m
c)	Überbauungsziffer 1, 2, 3, 4 (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	--	--
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	II

[4] In den **Dorfkernzonen** sind auf Hauptbauten nur Schrägdächer zulässig. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Dachformen das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigen.

[5] Die Bauten in den **Dorfkernzonen** haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung sowie Gewährleistung von Durchsichten besonders gut ins Ortsbild einzuordnen.

[6] Die Gemeinde kann bei guter Umsetzung der Aspekte gemäss Art. 2 Abs. 3 BZR in der **Dorfkernzone Buchrain Dorf** (DK-B) Mehrhöhen von bis zu 3.00 m bewilligen.

Art. 16 Zentrumszonen 1 und 2 (Ze1, Ze2)

[1] Die **Zentrumszonen** dienen der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum.

[2] In den Zentrumszonen gilt (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		Ze1	**Ze2**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 + 2	16.50 m	16.50 m
b)	Gesamthöhe 1 + 2	16.50 m	16.50 m
c)	Grenzabstand 1 + 2	6.50 m	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	--	0.26
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--	0.28
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	--	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

[3] In der **Zentrumszone 1** (Ze1) ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR Pflicht. Die Gemeinde legt den Perimeter fest. Neubauten und neubauähnliche Umbauten sind bestmöglich in die Umgebung einzupassen.

[4] In der **Zentrumszone 2** (Ze2) sind entlang der Hauptstrasse im Erdgeschoss in erster Bautiefe bei Neubauten und bei Umbauten mit Neuorganisation der Nutzungen keine auf die Hauptstrasse orientierten neuen Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Art. 17 Erhaltungszone Tschann (E-Tsch)

[1] Die **Erhaltungszone Tschann** (E-Tsch) dient dem Wohnen, nicht und mässig störendem Gewerbe und Dienstleistungen sowie Verkaufsflächen und bezweckt die Sicherung und Weiterentwicklung eines Gemeindezentrums.

[2] Die **Erhaltungszone Tschann** gilt dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauung Tschann. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Fassaden- und Gesamthöhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden. Am bestehenden Einkaufszentrum können für Gewerbe, Dienstleistungen und Verkauf zusätzlich eingeschossige Erweiterungen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von insgesamt 300 m^2 realisiert werden. Für gesamthafte Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Gestaltungsplan, Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

[3] Für die Überbauung gilt folgendes:

a) Allfällige Ersatzneubauten haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.

b) Veränderungen des Aussenraums bezüglich Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Materialisierung und Anpassung der Topografie sind mit der Gemeinde zu koordinieren. Diese kann verlangen, dass

ein Gesamtkonzept vorgelegt wird, welches nach allfälligen Vorgaben der Gemeinde erstellt, von Fachpersonen erarbeitet und von der Gemeinde beschlossen wird.

c) Klein- und Anbauten zur Gestaltung und Belebung der Freiräume sind zulässig sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.

d) Die bestehenden Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze sind sicherzustellen und öffentlich zugänglich.

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18 Erhaltungszone Wohnen (E-W)

1 Die **Erhaltungszone Wohnen** (E-W) dient dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauungen Bueridörfli, Lindenweg und Eichmatt. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

2 Allfällige Ersatzneubauten haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen. Bestehende Qualitäten (wie zum Beispiel eine abgestimmte Farbgebung) sind zu erhalten.

3 Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf (Grünflächen, gärtnerische Gestaltung). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

4 Bei den Überbauungen Bueridörfli und Lindenweg sind folgende Erweiterungen möglich:

a) in freier Anordnung einmalig insgesamt 12.00 m² anrechenbare Gebäudefläche in der Höhe der bereits realisierten Gesamthöhe,

b) Je auf der Südwestseite der bestehenden Gebäude einmalig insgesamt 20.00 m² anrechenbarer Gebäudefläche für Anbauten (z.B. Wintergärten) gemäss § 112a Abs. 2d. PBG,

c) Dachlukarnen mit Schleppdächern.

5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 19 Erhaltungszone Nielsen (E-N)

1 Die **Erhaltungszone Nielsen** (E-N) dient dem Erhalt und der Erneuerung der Überbauung Nielsen. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt werden.

[2] Es gilt folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		E-N
a)	Talseitige Fassadenhöhen 1 + 2	19.50 m
b)	Gesamthöhen 1 + 2	19.50 m
c)	Grenzabstände 1 + 2	8.00 m
d)	Überbauungsziffern	Gemäss Abs. 1 und 3
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

[3] In Abweichung zu Abs. 2 gilt für die Parzelle Nr. 1622 (Stand 30.09.2009) eine Gesamthöhe von 16.50 m und eine Überbauungsziffer von 0.75 und ein Grenzabstand von 6.50 m.

Art. 20
Wohnzone A (W-A)

[1] In der **Wohnzone A** (W-A) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

[2] In der Wohnzone A (W-A) gilt folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		W-A
a)	Talseitige Fassadenhöhen 1 + 2	16.50 m
b)	Gesamthöhen 1 + 2	16.50 m
c)	Grenzabstand 1 + 2	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.24
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.26
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

[3] Bei Überbauungen mit einer Fläche von mindestens 4'000 m^2 innerhalb des „Perimeters höhere Bauten" sind bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung (im Bereich der Ron mit engem Bezug zur Ron), und auf Basis eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 BZR, Abweichungen der zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen im Vergleich zur Grundnutzung von maximal + 6.00 m zulässig. Der Gemeinderat kann die Inanspruchnahme der Mehrhöhen insbesondere davon abhängig machen, ob die Parkierung in unterirdischen Einstellhallen zusammengefasst wird. Zusätzliche Mehrhöhen im Rahmen von Gestaltungsplänen gemäss Art. 43 BZR sind nicht zulässig.

[4] Entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse" hat die Aussenraumgestaltung zwischen Gebäude und Strasse bei Neubauten und neubauartigen Umbauten offen zu erfolgen. Einfriedungen und Hecken, die höher als 1.00 m sind, sind nicht zulässig.

5 Entlang des im Zonenplan bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse" ist bei Neubauten und neubauartigen Umbauten auf Antrag der Gemeinde ab dem Fahrbahnrand ein bis zu 3.00 m breiter Landstreifen für Verbesserungen der Situation des Velo- und/oder Fussverkehrs zugunsten der Gemeinde gegen Entschädigung abzutreten. Der Flächenverlust wird gemäss § 15 PBV durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

6 Entlang des im Zonenplans bezeichneten Bereichs „Kirchbreitestrasse" sind neue Parkplätze der Kirchbreitestrasse abgewandt anzuordnen. Der Gemeinderat kann in folgenden Fällen Ausnahmen gewähren:

a) für Besucherparkplätze von Dienstleistungen und Gewerbenutzungen;

b) wenn die örtliche Situation eine solche Lösung technisch oder wirtschaftlich verunmöglicht.

Art. 21
Wohnzone B (W-B)

1 In der **Wohnzone B** (W-B) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 In der Wohnzone B (W-B) gilt folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		W-B
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.00 m
b)	Gesamthöhe 1	13.50 m
	Gesamthöhe 2	15.00 m
c)	Grenzabstand 1	5.00 m
	Grenzabstand 2	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.24
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.26
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

3 Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Leumatt kann der Gemeinderat bei guter Gestaltung Mehrhöhen für einzelne Bauten bis zu einer talseitigen Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 16.00 m sowie eine ÜZ-1 von 0.26 zulassen. Es gilt ein Grenzabstand von 6.50 m respektive der Baubereich gemäss Gestaltungsplan.

4 Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Haslirain kann der Gemeinderat einmalig zusätzlich bei zwei Gebäuden, in erster Bautiefe ab Kanal, mit je 475 m^2 aGbF talseitige Fassadenhöhen 1 und 2 sowie Gesamthöhen 1 und 2 bis

maximal 22.50 m bewilligen. Es gilt ein Grenzabstand von 6.50 m respektive der Baubereich gemäss Gestaltungsplan.

5 Für die Realisierung des Richtplans Fahr gelten für die Grundstücke Nr. 455 und 757 talseitige Fassadenhöhen 1 und 2 sowie Gesamthöhen 1 und 2 von 15.00 m sowie eine Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) von 0.30 und eine Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) von 0.32. Es gilt ein Grenzabstand von 6.50 m.

Art. 22
Wohnzone C (W-C)

1 In der **Wohnzone C** (W-C) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 In der Wohnzone C (W-C) gilt folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		W-C
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	10.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	12.00 m
b)	Gesamthöhe 1	10.50 m
	Gesamthöhe 2	12.00 m
c)	Grenzabstand 1	4.00 m
	Grenzabstand 2	5.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.24
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	0.35
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.26
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

3 Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Flurweid gilt in Abweichung zu Abs. 2 auf den Parzellen Nr. 1727, 1728, 1729, 1730 und 1731 eine Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1 von 16.50 m und eine Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) von 0.26. Es gilt ein Grenzabstand von 6.50 m respektive der Baubereich gemäss Gestaltungsplan.

Art. 23
Wohn- und Dienstleistungszone Ron (WD-Ron)

1 Die **Wohn- und Dienstleistungszone Ron** (WD-Ron) ist für Wohnen und Arbeitsnutzungen mit hoher Qualität und nach einheitlichem Konzept sowie für Familiengärten bestimmt.

2 Massgebend für die Art und das Mass der Nutzung ist ein Bebauungsplan über die gesamte Zone, der maximal auf den folgenden Werten beruhen kann:

		WD-Ron
a)	Gesamthöhe 1	30.00 m
b)	Grenzabstand 1	10.00 m
c)	Überbauungsziffer	Wird im Bebauungsplan festgelegt.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

3 Als Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR Pflicht. Der Bebauungsplan setzt insbesondere folgende Aspekte um:

- Angemessener Erhalt oder angemessener Ersatz der Familiengärten,
- zentrale öffentliche Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr,
- Festlegung des Verhältnisses Wohnen/Arbeiten,
- einen Freiraum auch für die Bedürfnisse der angrenzenden Arbeitszone Arbeitszone C (Ar-C; Neuhalte),
- die Gestaltung der Bebauungsstruktur und Bauweise der Wohnbauten im Übergang zur Arbeitszone C (Ar-C) derart, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen gegenüber dem Zustand vor Umzonung bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen.

Art. 24 Wohn- und Arbeitszonen A, B (WAr-A, WAr-B)

1 In den **Wohn- und Arbeitszonen** sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Es gilt zusätzlich folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		Wohn- und Arbeitszonen	
		WAr-A	**WAr-B**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
b)	Gesamthöhe 1 + 2	13.50 m	10.50 m
c)	Grenzabstand 1 + 2	5.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.3	0.6
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--	--
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

Die Gemeinde kann Mehrhöhen bis zu 3.00 m gestatten, wenn diese aus betrieblichen Gründen notwendig sind, die Eingliederung ins Quartier sichergestellt ist und die Wohnqualität nicht zusätzlich beeinträchtigt wird.

3 Die maximale Überbauungsziffer von 0.6 in der Wohn- und Arbeitszone B (WAr-B) darf nur so weit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss

benötigte künftige Erschliessung sowie eine angemessene Begrünung gewährleistet sind und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Art. 25
Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C)

[1] In den **Arbeitszonen** sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.

[2] Reine Transport- und güterverkehrsintensive Nutzungen sowie offene Lagerflächen sind nicht zulässig.

[3] Es gilt zusätzlich folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 9 BZR):

		Ar-A	**Ar-B**	**Ar-C**
a)	Gesamthöhe 1	GR legt fest	20.00 m	15.00 m
b)	Grenzabstand 1	gemäss PBG	8.00 m	6.50 m
c)	Überbauungsziffern	--		
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	IV	III	III

Für technische Aufbauten in den **Arbeitszonen B** und **C** (Ar-B und Ar-C) kann die Gemeinde ausnahmsweise Mehrhöhen bis 5.00 m gestatten, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig ist. Weitere Ausnahmen bilden Mehrhöhen, die gestützt auf die Umweltschutzgesetzgebung erforderlich sind, wie zum Beispiel für Kamine und Entlüftung. Diese dürfen auch höher sein. Die Gemeinde kann Auflagen zu deren Gestaltung (z.B. Einhausung) festlegen.

[4] Für Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) gilt der regionale Teilrichtplan Detailhandel vom 7. April 2020. In Ergänzung dazu gilt folgendes:

Verkaufsflächen sind in den Arbeitszonen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind:

a) Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,
b) der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel), wenn die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,
c) der Verkauf von nicht an Ort produzierten Gütern (keine Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel), wenn der Verkauf in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit/Angebot des Betriebes steht, die Nettofläche weniger als 500 m^2 beträgt und die zulässigen Fahrten pro m^2 Nettofläche nicht überschritten werden.

[5] Für Verkaufsflächen, die vor dem 7. April 2020 bewilligt wurden, gilt die Bestandesgarantie. Diese bleibt auf 1'000 m^2 beschränkt.

6 In der **Arbeitszone A** (Ar-A) sind in Abweichung von Absatz 4 Fachmarkt-Nettoflächen von insgesamt maximal 2'000 m² zulässig, sofern die Grundsätze des TRP Detailhandel vom 7. April 2020, insbesondere hinsichtlich der öV-Erschliessung, eingehalten werden. Der Anteil von Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel an diesen darf maximal 10 % betragen.

7 Nicht zulässig sind Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) pro 100 m² realisierte Nutzfläche in der **Arbeitszone B** (Ar-B), sowie Nutzungen mit mehr als 3 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche in den **Arbeitszonen A und C** (Ar-A und Ar-C). Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind Dienstleistungen mit einem geringen Kundenverkehr (Büros) und produzierendes Gewerbe. Bei bestehenden Nutzungen, die die zulässigen Fahrten überschreiten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen (auch bei angemessenen Erweiterungen der Bauten).

8 In den **Arbeitszonen A, B und C** (Ar-A, Ar-B, Ar-C) sind im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten, die mindestens über Sitzgelegenheiten und Beschattung verfügen.

9 In der **Arbeitszone A** (Ar-A) gilt für die Parzelle Nr. 842 gemäss § 36 Abs. 3 PBG eine Überbauungsfrist von fünf Jahren.

Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) (vgl. Anhang 1)

1 In der **Zone für öffentliche Zwecke** (OeZ) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

2 Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) (vgl. Anhang 2)

1 In der **Zone für Sport- und Freizeitanlagen** (SpF) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem im Anhang 2 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 Sondernutzungszone Gartenbau (SG)

1 Die **Sondernutzungszone Gartenbau** ist für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Gärtnerei- und Gartenbaubetrieben bestimmt. Zulässig sind bodenabhängige und bodenunabhängige Kulturen. Hochbauten sind nur auf maximal 20 % des Gesamtareals zulässig.

2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29
Grünzonen A, G
(Gr-A, Gr-G),
(Gr-A: vgl. Anhang 3)

1 Die **Allgemeine Grünzone** (Gr-A) dient der Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Wohngebiet, von Erholungs- und Freizeitanlagen usw. Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen richtet sich nach der Tabelle im Anhang 3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

2 Die **Grünzone Gewässerraum** (GR-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum" dargestellt.

Art. 30
Verkehrszonen (Vz)

1 Die **Verkehrszone** (Vz) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

2 Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 31
Landwirtschaftszone
(Lw)

1 Für die **Landwirtschaftszone** (Lw) gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.

3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 32
Gefahrengebiete
(G)

1 **Gefährdete Gebiete** (G) gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

3 Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Ein-

wirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

4 Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

5 Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

6 Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

7 Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Die Bemessung (inkl. Fundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 33
Freihaltezone
Wildtierkorridor

[1] Die **Freihaltezone Wildtierkorridor** ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

[2] Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

[3] Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

[4] Sofern die Ziele gemäss Abs. 1 nicht wesentlich beeinträchtigt werden, können Ausnahmen bewilligt werden für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

[5] Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

Art. 34
Freihaltezone
Gewässerraum
(Fr-G)

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

[2] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

[3] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

[4] Die Gewässerräume werden in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum" dargestellt.

4. Schutzzonen

Art. 35
Ortsbildschutzzone

[1] Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen. Sie ist einer anderen Zone überlagert.

[2] In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitige einschränkende Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

Art. 36 Naturschutzzone 1 (Ns1)

[1] Die **Naturschutzzone 1** (Ns1) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

a) im Interesse der Schutzziele, oder
b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[5] Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 37
Naturschutzzone 2
(Ns2)

Die **Naturschutzzone 2** (Ns2) überlagert Wald, Gewässer oder andere Zonen. Sie bezweckt den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung und des Auengebietes von nationaler Bedeutung. Für das Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung legt der Gemeinderat die notwendigen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen gestützt auf ein Pflegekonzept fest, das in Absprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern oder den Bewirtschaftenden erarbeitet wird. Massnahmen zur Förderung der auentypischen Pflanzen- und Tierwelt und ihren ökologischen Voraussetzungen erfolgen in den Verfahren nach dem Forst- und Wasserbaurecht.

Art. 38
Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan bezeichneten **Naturobjekte** (markante Einzelbäume, Hecken) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

[3] Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

[4] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 39
Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

a) schützenswert,
b) erhaltenswert,
c) Baugruppen.

[2] Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie „schützenswert" oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden.

[3] Die Kulturdenkmäler der Kategorie „erhaltenswert" sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist

zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.

b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten" Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

4 Die nähere Umgebung der „schützenswerten" und „erhaltenswerten" Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5 Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahme und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen. Können Kulturdenkmäler innerhalb von „Baugruppen" vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 40 Archäologische Fundstellen (AFS)

1 Der Kanton erfasst die **archäologischen Fundstellen** (AFS) in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die Fundstellen orientierend dargestellt.

2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 41 Geotopschutz

1 INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Aufschlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Elemente (Geotopinventar) eingetragen.

2 INR-Geo-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeveränderungen

sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.

4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

5. Sondernutzungspläne

Art. 42 Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiet

1 Als Bebauungsplan-Pflichtgebiet und Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

2 Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

3 Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

4 Im Bebauungsplan-Pflichtgebiet Wohn- und Dienstleistungszone Ron (D-Ron) und in den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten Fahr/Stegmatt/Schürmatt und Elsihof ist der Bebauungsplan respektive Gestaltungsplan gestützt auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR zu erstellen.

5 Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Fahr/Stegmatt/Schürmatt ist insbesondere auf eine enge Verzahnung der quartierinternen Grün- und Freiräume mit den umliegenden Grün- und Freiräumen sowie auf eine flächenschonende Erschliessung zu achten. Die Gebäudegestaltung zur Hauptstrasse hin darf nicht abweisend sein.

Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen (vgl. Anhang 9)

1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten gemäss Art. 42 BZR und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m^2 in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m^2 in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan bewilligen.

Maximal zulässige Abweichungen zur Überbauungsziffer (ÜZ), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

		ÜZ	Fh	Gh
ohne Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
mit Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
	GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

2 Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

3 Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum, Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen); Realisierungsetappen und Realisierungszeitpunkt festlegen.

4 Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

Teil C Bauvorschriften

I. Reklamen

Art. 44
Reklamen

1 Permanente Reklameeinrichtungen werden nur aufgrund eines durch die Gemeinde erstellten und für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Reklamen bestimmt sind.

2 Für temporäre Reklameeinrichtungen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

II. Erschliessung

Art. 45
Abstellflächen

1 Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

2 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Abstellflächen (für Autos, Zweiräder usw.) zu schaffen.

3 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

4 Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Parkplätzen ist zu realisieren:

– mindestens eine Abstellfläche pro Wohnung,

- mindestens zwei Abstellflächen pro Haus,
- bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen zusätzlich 0.2 Abstellflächen pro Wohnung für Besuchende.

5 Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen fest.

6 Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

7 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Abstellflächen setzt die Gemeinde von Fall zu Fall fest.

8 Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG. In diesem Fall kommt Abs. 10 nicht zur Anwendung. Bei Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen sind Einstellhallen zu erstellen. Die Parkierung für die Bewohnenden und Beschäftigten ist unterirdisch anzuordnen.

9 Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten kann die Gemeinde die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

10 Die Ersatzabgabe pro fehlender Abstellfläche beträgt CHF 8'000.- (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 46 Umgebungsgestaltung

1 Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes in der Baubewilligung einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV.

2 Der Plan über die Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere folgende Elemente:

a) Grünflächen, Freiräume und Bepflanzung,

b) Gestaltung der Übergänge in das angrenzende Siedlungs- bzw. Landschaftsgebiet,

c) Erschliessungsflächen mit ihrer Materialisierung,

d) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

3 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

4 Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

5 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Art. 47 Dachaufbauten / Sonnenenergieanlagen

1 Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind mit standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

2 Technisch bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 9 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

3 Unterhalb der zulässigen Höhen gemäss Art. 9 BZR realisierte technische Aufbauten sind gut in das Gebäude zu integrieren.

4 Sonnenenergieanlagen sind der Gebäudehülle oder den baulichen Elementen der Umgebungsgestaltung anzugleichen. Freistehende Sonnenenergieanlagen haben sich gut an die Umgebung anzupassen.

Art. 48 Antennenanlagen

1 Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkantennen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

2 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Antennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Antennenanlage beabsichtigt ist.

b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sonderbauzone Tschann: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antennenanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Antennenanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

In Wohnzonen, in den Dorfkernzonen und in den Zentrumszonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

5 An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

6 Antennenanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 49
Beleuchtung / Lichtemissionen

1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

2 Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potentiell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.

3 Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

4 Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 50
Stark- und Schwachstromleitungen

In den Wohnzonen sind die elektrischen Stark- und Schwachstromleitungen unterirdisch zu verkabeln.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 51
Nebenräume

1 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10.00 m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

2 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

3 Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend gedeckte Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

4 Für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen.

Art. 52
Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt CHF 1'000.- pro Zimmer (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 53
Bauen in lärmbelasteten Gebieten

1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse nach Art. 31 Abs. 2 LSV auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

4 Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Art. 54
Technische Gefahren

1 Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte „Technische Gefahren", die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

2 In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

3 In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

V. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 55 Gebühren

[1] Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und die Ausfertigung der Entscheide eine Gebühr, die sich nach den folgenden Bestimmungen bemisst.

[2] Die Spruchgebühr des Gemeinderates ergibt sich abgestuft aufgrund der mutmasslichen Baukosten:

von den ersten CHF 3'000'000.-	2 ‰
mindestens aber CHF 300.-	
von dem CHF 3'000'000.- übersteigenden Betrag	1 ‰

[3] Ergibt sich nach der Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenrechnung angenommenen Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als CHF 100.- beträgt.

[4] Nach Zeitaufwand werden nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung verrechnet:

- Verwaltungsaufwand für Vorstudien, Bebauungs- und Gestaltungspläne,
- Nachführungen Grundstückkataster, Kanalisationskataster, Tarifzonenkataster,
- Prüfung von Projektvarianten und Projektänderungen,
- Prüfung und Kontrolle von Projekten durch verwaltungsexterne Fachleute, Gutachten und Stellungnahmen von Fachleuten, Amts- und Fachstellen,
- zusätzlicher Aufwand bei unvollständigen Gesuchen und mangelhaften Plangrundlagen,
- Bau- und Abnahmekontrollen,
- Zustandsaufnahmen von Strassen und Bauten.

Die Gemeinde legt dazu einen massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.- und Fr. 200.- fest.

[5] Gemäss den Ansätzen der Kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden werden verrechnet:

- Publikationen und Anzeigen an Anstösser und Einspracheberechtigte,
- Korrespondenzen und Kopien,
- Zustellungen und Porti,
- Besprechungen und Verhandlungen,
- Kommissionssitzungen.

[6] Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 56
Strafbestimmungen

[1] Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 36 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 38 Abs. 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 57
Schlussbestimmung

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 28.09.2008 wird aufgehoben.

[3] Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 12. Oktober bis 10. November 2020 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.

[4] Folgende Gestaltungspläne und folgender Bebauungsplan werden aufgehoben:

- GP Balzehof III vom 04.08.2003
- GP Balzenhof (Fluhmatt) vom 03.09.1981
- GP Balzenhof (Kirchbreiteweg) vom 9.4.1990
- GP Buchfeldweg vom 10.12.1982
- GP Bueri 3000 vom 10.12.1982
- GP Bueri-Dörfli vom 20.08.2001
- GP Eichmatt vom 30.10.2008
- GP Fahr vom 10.02.1978 und nachfolgende Änderungen
- GP Feld vom 15.09.2003
- GP Feldheim vom 04.04.1996 und nachfolgende Änderungen
- GP Greterhof vom 01.12.1997 und nachfolgende Änderungen
- GP Haslirain vom 13.01.1992 und nachfolgende Änderungen
- GP Haslirainring vom 03.12.2009
- GP Haslirainstrasse vom 03.03.2009
- GP Hinterleisibach vom 21.09.1998 und nachfolgende Änderungen
- GP Hinterleisibachstrasse vom 17.12.2009

- GP Hofmatte vom 04.12.1981
- GP Hotzenheim vom 22.06.1999
- GP Kirchbreite vom 01.03.2012
- GP Laubacher vom 09.03.1987
- GP Leumatt vom 09.04.2009
- GP Lindenweg vom 24.10.1986 und nachfolgende Änderungen
- GP Mooshalde vom 13.10.1997
- GP Moosstrasse 1 vom 04.12.1981 und nachfolgende Änderungen
- GP Moosstrasse 2 vom 24.04.1987
- GP Moosweid vom 08.06.1965 und nachfolgende Änderungen
- GP Nielsen vom 07.04.2008
- GP Pilatusblick vom 23.11.1992 und nachfolgende Änderungen
- GP Rigiblick vom 12.02.1996
- GP Rütiweid vom 26.02.2007
- GP Sellacker vom 21.12.1979
- GP Sonnenrain I und II vom 28.02.2005
- GP Sonnenrain III vom 15.11.2005
- GP Sonnperle vom 13.02.2004 und nachfolgende Änderungen
- GP Wohnüberbauung Balzenhof vom 03.07.2014 und nachfolgende Änderungen
- GP Feldstrasse vom 12.05.1967
- GP Feldstrasse, Stammparzelle 111 vom 24.11.1977
- GP Überbauung Im Moos, Stammparzelle 103 vom 19.10.1971
- GP Leisibachstrasse, Stammparzelle 27 vom 30.06.1975
- GP Leisibach, Stammparzelle 84 vom 12.12.1982
- GP Hofmatt / Hofmattstrasse vom 13.03.2000
- Bebauungsplan Tschann vom 22.03.1993

Gemeinderat Buchrain, 13. Juni 2021

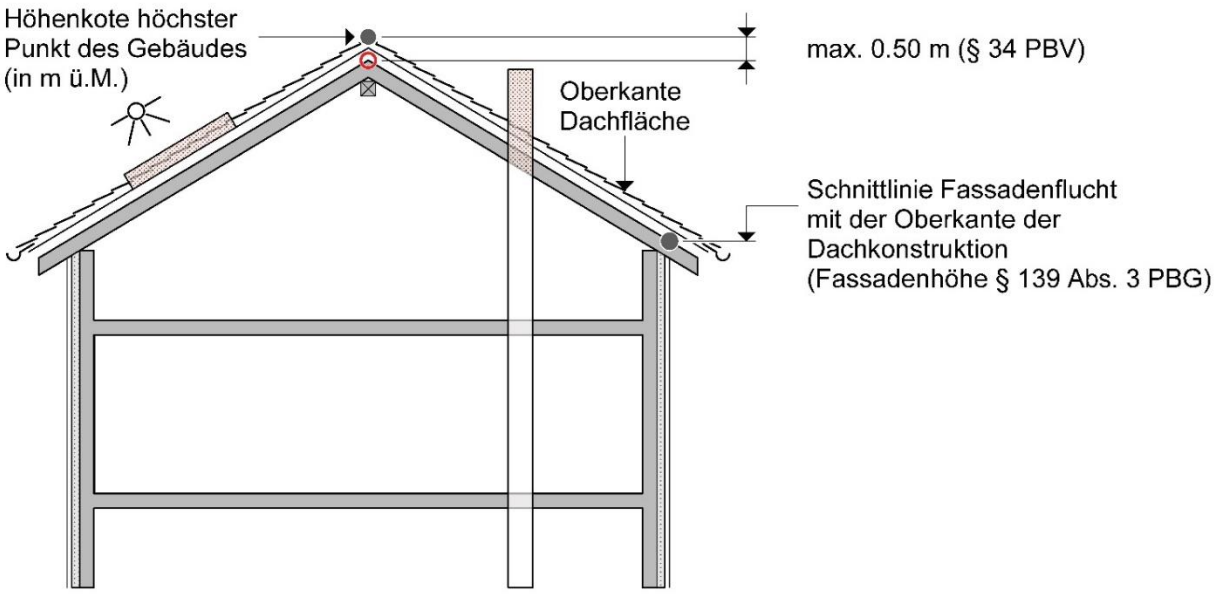
Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Ivo Egger	Philipp Schärli

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke**	Anhang 1 verbindlich
Bezeichnung	**Zweck**
OeZ-1:	Kirchliche Bauten, Friedhofanlagen
OeZ-2:	Schule, Schul- und Vereinssport, Freizeit, Verwaltung, Kultur Dorf
OeZ-3:	Begegnungszentrum Ronmatte
OeZ-4:	Schule, Sport, Freizeit, Kultur Hinterleisibach
OeZ-5:	Kirchliche Bauten, Friedhof Perlen
OeZ-6:	Schiessstand, Schützenstand
OeZ-7	Parkplätze
OeZ-8	Technische Anlagen für Tunnelunterhalt

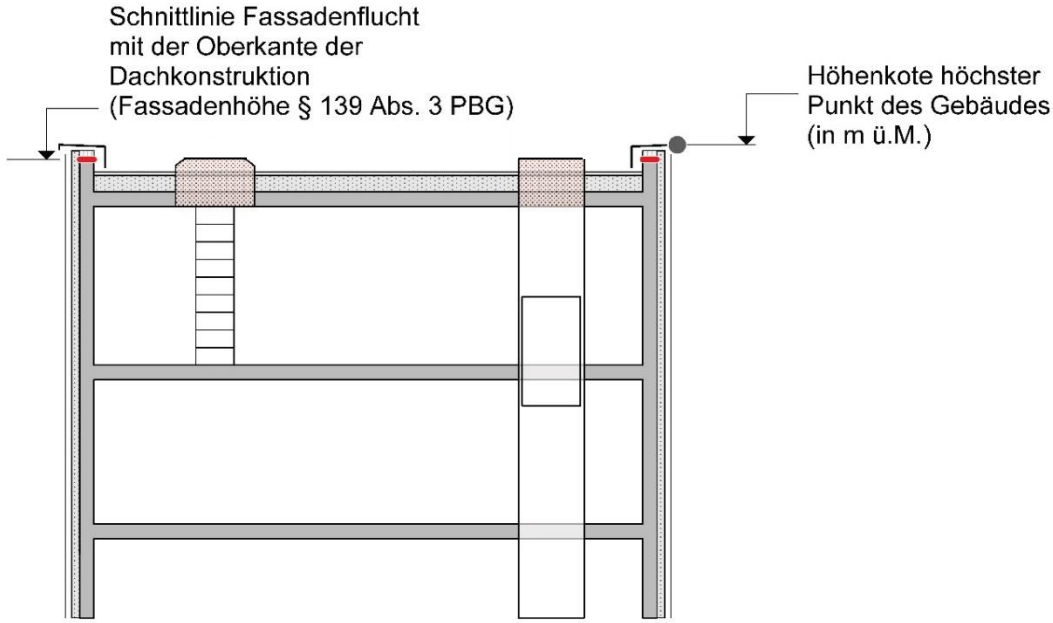
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen**	Anhang 2 verbindlich
Bezeichnung	**Zweck**
SpF 10:	Pfadiheim Rütiweidstrasse
SpF 11:	Freizeit- und Erholungsanlagen, Quartierpark Laubacher
SpF 12:	Familiengärten Leisibach
SpF 13:	Bueri-Dörfli: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 14:	Spielwiese Perlen, Freihaltung
SpF 15:	Chänzeli: Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die Pferdezucht. Höchstens drei Wohnungen; Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind die Bereiche für Bauten und Anlagen sowie die zulässigen Nutzungen für den Betrieb sowie die Naturschutzbestimmungen im Bereich der Gewässer und des Auenwaldes näher zu bestimmen.
SpF 16:	Grossmatt: Pferdehaltung, Pferdestallungen, überdecktes Dressurviereck, tierärztliche Versorgung, Hufschmiede; Gestaltungsplanpflicht ohne Konkurrenzverfahren.
SpF 17/18:	Kirchbreite: Spielplätze
SpF 19:	Balzenhofweg: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 20:	Unterdorfstrasse: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 21:	Hofmattrain: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 22:	Hinterleisibachstrasse: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 23:	Rütiweid: Spiel- und Freizeitanlagen
SpF 24:	Oberpärle: Spiel- und Freizeitanlagen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Zweckbestimmung allgemeine Grünzone**	Anhang 3 verbindlich
Bezeichnung	**Zweck**
Gr-30:	Waldrandwiesen: Erholungseinrichtungen
Gr-31:	Dorfplatz: parkähnliche Gestaltung
Gr-32:	Ronufer: Grünstreifen, Erholungsanlagen
Gr-33/34	Grünraum für Bachverlauf mit Renaturierung
Gr-35	Parkähnliche Gestaltung

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 4** orientierende Skizze

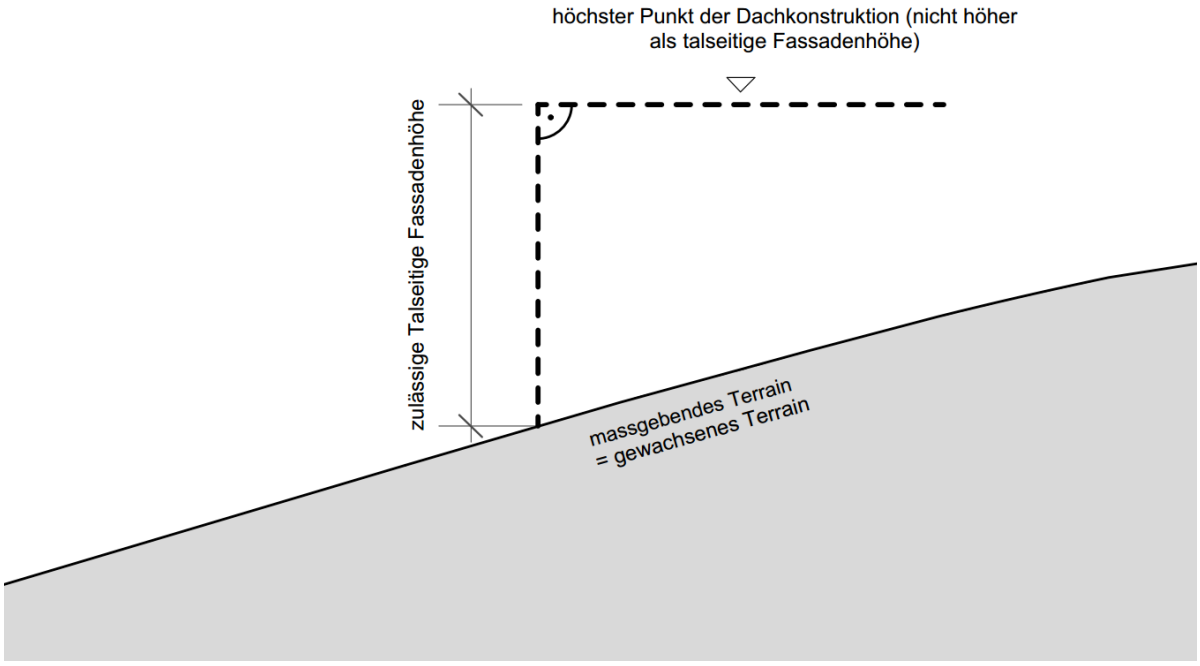


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

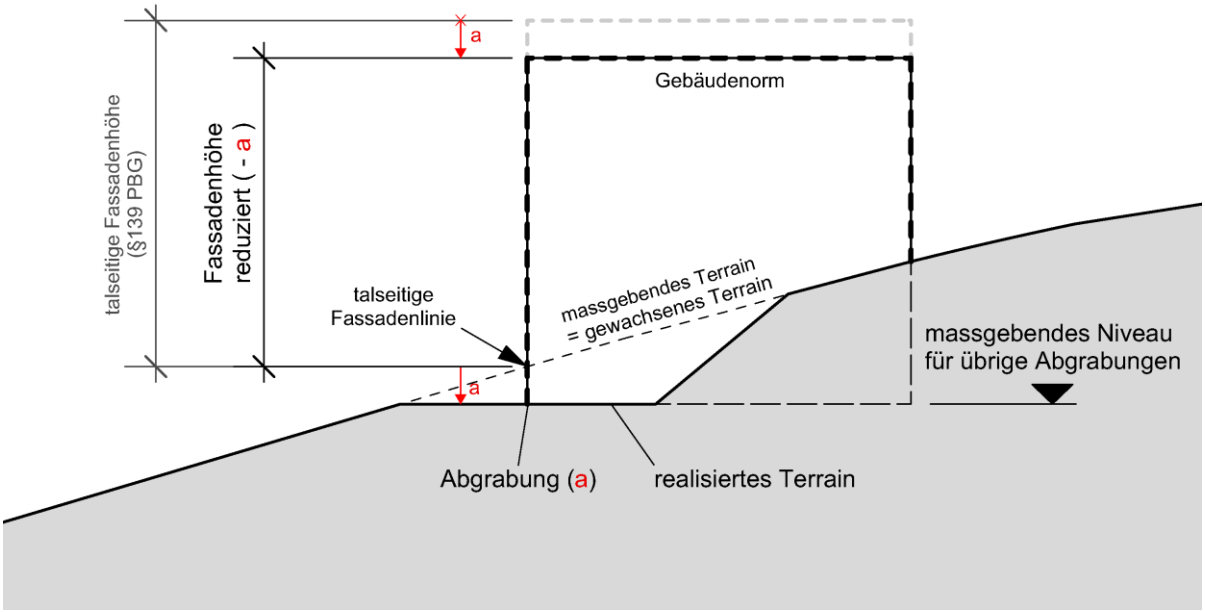


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

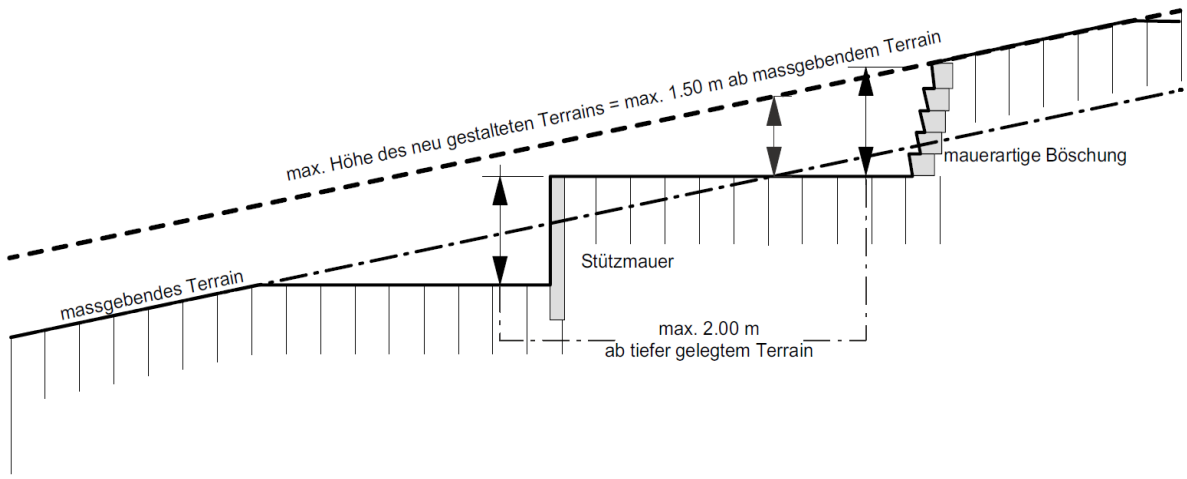
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Art. 9: Zulässige Höhen / Grenzabstand**	**Anhang 5** orientierende Skizze



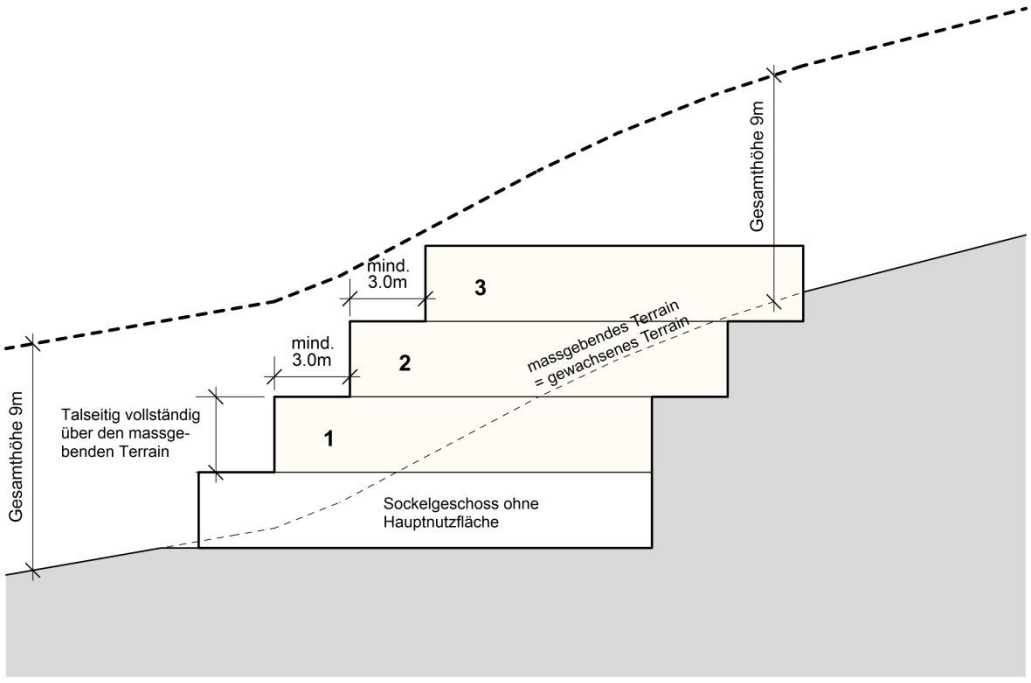
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Art. 10: Abgrabungen am Gebäude**	**Anhang 6** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Art. 11: Terraingestaltung**	**Anhang 7** orientierende Skizze



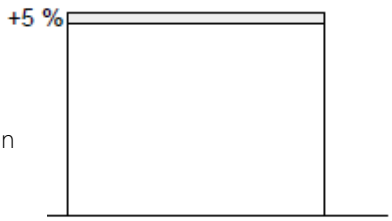
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Art. 12: Terrassenhäuser**	**Anhang 8** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Art. 43: Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**	**Anhang 9** orientierende Skizze

GP ausserhalb Pflichtgebiet

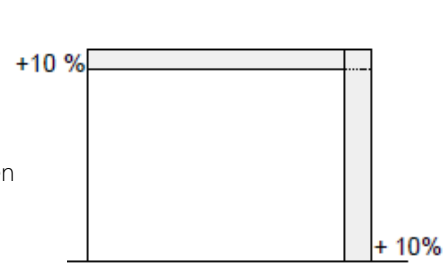
ohne Konkurrenzverfahren
gemäss Art. 5 BZR

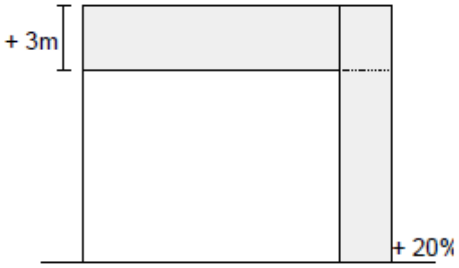


GP ausserhalb Pflichtgebiet

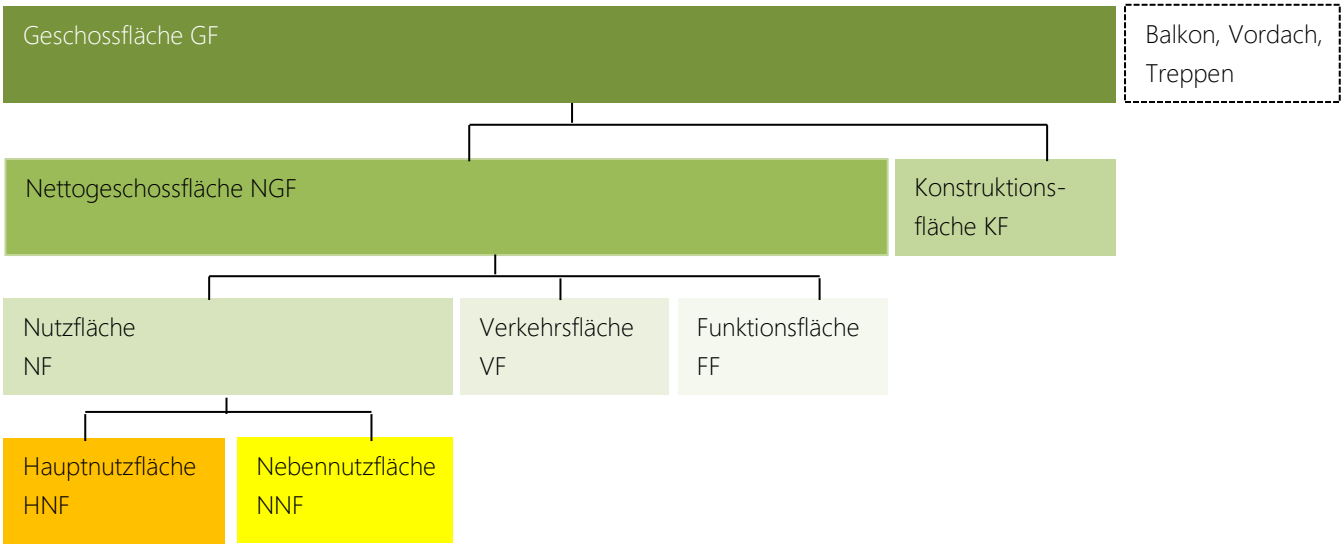
GP innerhalb Pflichtgebiet

mit Konkurrenzverfahren
gemäss Art. 5 BZR





Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buchrain **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 10** orientierend



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutzräume und Kehrichträume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugsschächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haustechnikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen