Gemeinde **Dagmersellen**

Bau- und Zonenreglement

vom 17. Februar 2023

Ausgabe vom 05. Oktober 2023

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4
Art. 1 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4
Art. 2 Bauen mit Qualität 4
Art. 3 Fachinstanz 5
Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn 5
Art. 5 Qualifiziertes Verfahren 6

II. Zonenbestimmungen 6

1. Definitionen 6
Art. 6 Zulässige Höhen / Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang) 6
Art. 7 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang) 7
Art. 8 Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang) 7
Art. 9 Überbauungsziffer ÜZ 8
Art. 10 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-C und W-D 8
Art. 11 Nutzungen für das Sexgewerbe 9
Art. 12 Mindestnutzungen 9

2. Bauzonen 9
Art. 13 Zentrumszone (Z), Dorfkernzonen (Dk-A, Dk-B, Dk-C, Dk-D, Dk-E) 9
Art. 14 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C, W-D) 11
Art. 15 Wohnzone E (W-E) 12
Art. 16 Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) 12
Art. 17 Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid (DB-S) 13
Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1 und Ar-2) 14
Art. 19 Arbeitszone 3 (Ar-3) 15
Art. 20 Sonderbauzone Rismüli (SbR) 16
Art. 21 Sonderbauzone Fluematte (SbF) 16
Art. 22 Sonderbauzone Wigger (SbW) 16
Art. 23 Sonderbauzone Steihalde (SbSt) 16
Art. 24 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) 17
Art. 25 Grünzonen (Gr-A, Gr-B) 17
Art. 26 17
Art. 27 Verkehrszonen 17

3. Nichtbauzonen 18
Art. 28 Landwirtschaftszone (Lw) 18
Art. 29 Speziallandwirtschaftszone A (Slw A) 18
Art. 30 Deponiezone (Dp) 18
Art. 31 Übriges Gebiet C (ÜG-C) 19
Art. 32 Gefährdete Gebiete (G) 19
Art. 33 20

Art. 34 20

4. Schutzzonen 20
Art. 35 Naturschutzzone (Na) 20
Art. 36 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume, Weiher) (Anhang 3) 21

5. Sondernutzungspläne 22
Art. 37 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 22

Teil C Bauvorschriften 23

I. Erschliessung 23
Art. 38 Abstellflächen für Fahrzeuge 23

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 24
Art. 39 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan 24
Art. 40 Dachaufbauten und -einschnitte (vgl. Skizze im Anhang) 25
Art. 41 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang) 25
Art. 42 Kulturdenkmäler 25
Art. 43 Archäologische Fundstellen AFS 26
Art. 44 Geotopschutz 27
Art. 45 Reklamen 27
Art. 46 Anlagen zur Energieerzeugung 27
Art. 47 Antennen 27
Art. 48 Beleuchtung/ Lichtemissionen 29

III. Schutz der Gesundheit 29
Art. 49 Schutz vor Wärmeeinwirkung 29
Art. 50 Nebenräume 30
Art. 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen 30
Art. 52 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container 30
Art. 53 Bauen in lärmbelasteten Gebieten 30
Art. 54 Technische Gefahren 31

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

Teil D Schlussbestimmungen 32
Art. 57 Ausnahmen 32
Art. 58 Schlussbestimmungen 32

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Dagmersellen 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 Dagmersellen 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.

3 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt der Gemeinde.

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

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2
Bauen mit Qualität

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

2 Dazu sind in angemessener Weise – insbesondere folgende Aspekte – situationsgerecht zu berücksichtigen:
- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- 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, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- 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,
- siedlungsbezogene Gestaltung der Ortsdurchfahrten,
- Reduktion der Trennwirkung durch Strassen,
- Beleuchtung.

3 Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde einzeln oder in Kombination
a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
b) ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 5 BZR verlangen

4 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.

5 In Erweiterung zu PBG § 154a sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen.

Art. 3 Fachinstanz

1 Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachinstanz ein. Die Gemeinde setzt die Fachinstanz bei Bauvorhaben in den Dorfkernzonen A, B, C, D und E (Dk-A, Dk-B, Dk-C, Dk-D, Dk-E), in der Zentrumszone (Z), in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) und bei Kulturdenkmälern, sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen ein.

2 Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Fachinstanz verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei qualifizierten Verfahren nach Art. 5) bleibt vorbehalten.

3 Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen die Fachinstanz bei Bedarf beiziehen.

4 Die Fachinstanz stellt der Gemeinde jeweils einen begründeten Antrag, der empfehlenden Charakter hat. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung der Fachinstanz und deren Aufgaben ein Pflichtenheft.

Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn

Wo in den Dorfkernzonen Dk-A, Dk-B, Dk-C, Dk-D, Dk-E, der Zentrumszone (Z) und den Sonderbauzonen kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:
a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie

berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Art. 5
Qualifiziertes Verfahren

1 Ein qualifiziertes Verfahren 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 Fachgremien an der Vorbereitung des qualifizierten Verfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

2 Die Gemeinde kann bei qualifizierten Verfahren einzeln oder in Kombination:

a) einen der Projektverfassern am qualifizierten Verfahren bestimmen sowie

b) ein neues qualifiziertes Verfahren verlangen, wenn sich seit dem qualifizierten Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

3 Die Gemeinde kann das Nähere in einer Verordnung regeln.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 6
Zulässige Höhen / Grenzabstand
(vgl. Skizze im Anhang)

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 massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Mit Ausnahme von Flachdächern gilt für die Gesamthöhe § 34 PBV.

3 In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 40 Abs. 2 BZR.

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

5 Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, 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.

Es gilt der Grenzabstand 2, sofern die realisierte Gesamthöhe dies gemäss § 122 PBG erfordert.

Art. 7 Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Die zonengemässe zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.

[2] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 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] Mit unterhalb des massgebenden Terrains liegenden, aber sichtbaren Bauten und Bauteile dürfen die zonengemässen Überbauungsziffern 1-3 nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

[5] Geschosse mit Hauptnutzflächen dürfen nicht unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain gemäss Abs. 1 und 3 liegen. In Geschossen, für die darüber hinaus Abgrabungen gemäss Abs. 2 vorgenommen werden, sind Hauptnutzflächen nicht zulässig.

Art. 8 Terrassenhäuser
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D 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 realisiert werden.

[3] An Stelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.

[4] Die zonengemässe Überbauungsziffer 1 gemäss Art. 9 BZR erhöht sich für jedes berg- und talseitig 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. 9
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 die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.0 m gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

3 Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV in der Fläche um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

4 Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen erhalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) wobei jedenfalls mindestens 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.

5 Nicht realisierte Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

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. 10
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-C und W-D

In den Wohnzonen W-C und W-D ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten kann folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 11 gebaut wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
	Parzelle < 800 m^2	**Parzelle > 800 m^2**
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.5 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m^2	45 m^2
Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35 m^2	65 m^2
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	70 m^2	130 m^2

Art. 11
Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind ausschliesslich in den Arbeitszonen 1 und 2 erlaubt.

Art. 12
Mindestnutzungen

1 In den Zonen Dk-B, Dk-C, Dk-D, Dk-Ein Buchs und Uffikon, W-B, W-C, W-D und W-E gelten keine Vorgaben zu Mindestnutzungen.

2 In den Zonen Z, Dk-A in Dagmersellen, W-A und W-Ar sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.

3 In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens drei oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort und für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.

2. Bauzonen

Art. 13
Zentrumszone (Z), Dorfkernzonen (Dk-A, Dk-B, Dk-C, Dk-D, Dk-E)

1 Die Dorfkernzonen und die Zentrumszone dienen der Erhaltung und der massvollen baulichen Entwicklung der heutigen Dorfkerne von Dagmersellen, Uffikon und Buchs und der besonders guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild sowie in den Strassenraum. Bestehende Bauten und Freiräume, die das Ortsbild prägen, sind nach Möglichkeit zu erhalten.

2 Zulässig sind Wohnungen, Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete Ladenbetriebe. In der Dorfkernzone D (Dk-D) sind auch Landwirtschaftsbetriebe zulässig.

[3] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Z Dagmersellen	Dk-A Dagmersellen	Dk-B Uffikon	Dk-C Uffikon	Dk-D Buchs	Dk-E Dagmersellen
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 g)	13.50 m	13.50 m	-	-	-	10.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2 g)	15.00 m	15.00 m	-	-	-	12.00 m
b)	Gesamthöhe 1 g)	13.50 m	13.50 m	-	-	-	10.50 m
	Gesamthöhe 2 g)	15.00 m	15.00 m	15.00 m	15.00 m	12.00 m	12.00 m
c)	Grenzabstand 1 und 2	Abs. 6	5.00 m	5.00 m	5.00 m	4.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) f)	Gde h)	0.34	0.28	Gde h)	Gde h)	Gde h)
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)		-	-			
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) f)		0.36	0.30			
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) f)		0.08	0.08			
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III	III	III	III	III
f)	Die Gemeinde kann bei qualifizierten Verfahren gemäss Art. 5 BZR höhere Überbauungsziffern zulassen. Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf der Parzelle Nr. 192 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*						
g)	In der Zentrumszone und in der Dorfkernzone E kann die Gemeinde bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung ins Ortsbild bis zu 3.00 m grössere Höhen gewähren. In der Zentrumszone dürfen nicht mehr als 5, in der Dorfkernzone E nicht mehr als 4, oberirdisch sichtbare Geschosse erstellt werden. Dies gilt auch für Gestaltungs- und Bebauungspläne.						
h)	Die Gemeinde legt die zulässige Überbauungsziffer im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.						

[4] Für Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 400 m^2 kann die Gemeinde Abweichungen von der unter Abs. 3 lit. d) definierten Überbauungsziffer bewilligen, sofern eine qualitative Eingliederung gemäss Art. 2 BZR dies erfordert.

[5] In den Dorfkernzonen Dk-A, Dk-B, Dk-C. Dk-D und Dk-E besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen und Überbauungsziffern. Die Gemeinde kann diese einschränken, wenn es die Eingliederung ins Ortsbild erfordert.

[6] In der Zentrumszone gelten gemäss § 122 Abs. 2 PBG folgende Grenzabstände:

- Für Bauten mit bewilligter Gesamthöhe bis 11.0 m: 4.0 m
- Für Bauten mit bewilligter Gesamthöhe über 11.0 m: 5.0 m

Diese Grenzabstände können nur unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gewährt werden.

[7] Entlang den Kantonsstrassen sind in der Zentrumszone im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die

Kantonsstrasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

8 In der Zentrumszone sind bauliche Massnahmen wie Einfriedungen oder Mauern zur Abgrenzung von privaten Vorzonen nicht gestattet.

9 In den Dorfkernzone B und C (Dk-B, Dk-C) in Uffikon sowie in der Dorfkernzone D (Dk-D) in Buchs sind bei Hauptbauten nur beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer erlaubt.

10 In der Dorfkernzone D (Dk-D) sind bei der Anordnung der Gebäude und der Aussenraumgestaltung die vielfältig vorhandenen Sichtbezüge von der Dorfstrasse in die Landschaft zu erhalten.

11 In dem im Zonenplan mit «Ergänzenden Bestimmung gemäss BZR» bezeichneten Gebiet in der Dorfkernzone D ist keine Wohnnutzung zulässig.

12 In der Dorfkernzone E (Dk-E) ist die im kantonalen Bauinventar inventarisierte Baugruppe zu erhalten. Entlang der nördlichen Seite der Bahnhofstrasse haben Neubauten oder neubauähnliche Umbauten in der ersten Bautiefe sich in die bestehende Struktur der strassenbegleitenden Bauten einzugliedern.

Art. 14
Wohnzonen
(W-A, W-B, W-C, W-D)

1 In den Wohnzonen 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 Es gilt zusätzlich folgendes:

		W-A	**W-B**	**W-C**	**W-D**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.50 m	10.50 m	10.50 m	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.00 m	12.00 m	12.00 m	10.50 m
b)	Gesamthöhe 1	13.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m
	Gesamthöhe 2	15.00 m	12.00 m	12.00 m	-
c)	Grenzabstand 1	5.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m
	Grenzabstand 2	6.50 m	5.00 m	5.00 m	-
d)	Überbauungsziffer 1	0.26	0.30	0.22	0.19
	Überbauungsziffer 2	-	-	0.31	0.27
	Überbauungsziffer 3	0.28	0.32	0.24	0.21
	Überbauungsziffer 4	0.08	0.08	0.08	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II

f)	Die Realisierung von Gewächshäusern und betriebsbedingten Lager- und Infrastrukturräumen für den Gartenbau auf der Parzelle Nr. 192 wird durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer 1 ausgeglichen.*

3 Die Grenzabstände 2 gemäss Abs. 2 lit. c) gelten nur, wenn die tatsächlich realisierte Gesamthöhe der Zone W-A höher als 14 m respektive in der Zone W-B und W-C höher als 11 m beträgt.

4 In den Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D in Uffikon sowie der Wohnzonen W-B und W-C in Buchs sind bei Hauptbauten nur beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer erlaubt, davon ausgenommen sind:
a) Bauten gemäss Art. 8 BZR,
b) der Gestaltungsplanpflichtperimeter Chilefeld Uffikon sowie
c) das Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen, Schmittefeld Uffikon.

Art. 15 Wohnzone E (W-E)

1 Die Wohnzone E dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudefläche und Gesamt- und Fassadenhöhe massgebend. Dazu gilt Folgendes:

a) Massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sind im Sinne der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.
b) Allfällige Ersatzneubauten haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
c) Die Frei- und Aussenräume haben sehr hohe Qualitäten aufzuweisen (Grünflächen, gärtnerische Gestaltung mit Hochstämmen und Sträuchern). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

Art. 16 Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)

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

2 Es gilt zusätzlich folgendes:

		W-Ar
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	0.32

	Überbauungsziffer 2	-
	Überbauungsziffer 3	0.34
	Überbauungsziffer 4	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 17 Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid (DB-S)

1 In der Dienstleistungs- und Bildungszone Stängelweid sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bildungsnutzungen zulässig.

2 Zusätzlich sind Beherbergungsmöglichkeiten für maximal 140 Auszubildende und Kursteilnehmer erlaubt.

3 Verkaufsnutzungen von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs sind nicht zulässig.

4 Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung mit mehrheitlich einheimischen und standorttypischen Pflanzen erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.

5 Es gilt zusätzlich folgendes:

		DB-S
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b)	Gesamthöhe 1	20.00 m
	Gesamthöhe 2	-
c)	Grenzabstand 1	8.00 m
	Grenzabstand 2	-
d)	Überbauungsziffer 1	0.6
	Überbauungsziffer 2	-
	Überbauungsziffer 3	-
	Überbauungsziffer 4	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

6 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Gemeinde von den obigen Massvorschriften Ausnahmen gewähren.

7 Bei baulichen Änderungen, die eine Erhöhung der Personenbelegung auf dem Gebiet zur Folge haben, ist die Risikosituation neu abzuklären. Bei einer deutlichen Erhöhung des Risikos sind raumplanerische

Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1 und Ar-2)

[1] In den Arbeitszonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. In der Arbeitszone 1 sind reine güterverkehrsintensive Betriebe (z.B. Logistik) nicht zulässig, in der Arbeitszone 2 sind reine Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig.

[2] Verkaufsflächen von mehr als 300 m^2 für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

[3] Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.

[4] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ar-1	**Ar-2**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-	-
b)	Gesamthöhe 1	15.00 m	20.00m
	Gesamthöhe 2	-	-
c)	Grenzabstand 1	6.50 m	8.00 m
	Grenzabstand 2	-	-
d)	Überbauungsziffer 1	Gde [f)]	Gde [f)]
	Überbauungsziffer 2	Gde [f)]	Gde [f)]
	Überbauungsziffer 3		
	Überbauungsziffer 4		
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III	IV
f)	Die Gemeinde legt die zulässige Überbauungsziffer im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Zur Wahrung der haushälterischen Bodennutzung kann sie eine minimale Überbauungsziffer festlegen.		

[5] Unter Berücksichtigung von Art. 2 kann die Gemeinde in der Arbeitszone 2 (Ar-2) Mehrhöhen von bis zu 10 m zulassen, sofern diese technisch bedingt sind.

[6] Im gekennzeichneten Gebiet Schmittefeld Uffikon gilt für Bauten und Anlagen anstelle derjenigen von Abs. 4 eine maximale talseitige Fassadenhöhe 1 von 15.00 m.

Art. 19
Arbeitszone 3 (Ar-3)

[1] Die Arbeitszone 3 (Ar-3) ist für güterverkehrsintensive Betriebe und industrielle Bauten und Anlagen bestimmt, die eine gute Anbindung ans Strassen- und Eisenbahnnetz benötigen. Die Überbauung erfolgt aufgrund genehmigter Gestaltungspläne.

[2] Verkaufsflächen sind nicht zulässig, ausser sie stehen im direkten Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktionsbetrieb.

[3] Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie
a) die Lage im Industriegebiet von regionaler Bedeutung,
b) die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
c) die Anliegen des Gewässerschutzes (z.B. Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser),
d) eine gute Durchgrünung des Areals unter Mitberücksichtigung ökologischer Aspekte,
e) einen zusammenhängenden Grünbereich von der Schweini bis zur Wigger und
f) eine haushälterische Nutzung des Areals

sichergestellt werden kann resp. berücksichtigt wird.

[4] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ar-3
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b)	Gesamthöhe 1	Gde [f)]
	Gesamthöhe 2	-
c)	Grenzabstand 1	10.00 m
	Grenzabstand 2	-
d)	Überbauungsziffer 1	Gde [f)]
	Überbauungsziffer 2	Gde [f)]
	Überbauungsziffer 3	
	Überbauungsziffer 4	
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	IV
f)	Die Gemeinde legt die zulässigen Höhen und Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest. Zur Wahrung der haushälterischen Bodennutzung kann sie eine minimale Überbauungsziffer festlegen.	

Art. 20 Sonderbauzone Rismüli (SbR)

1 Die Sonderbauzone Rismüli umfasst die Areale der bestehenden Gewerbebetriebe im Gebiet Rismüli.

2 Bezüglich Zulässigkeit der Nutzungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone 1 Ar 1. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Art und die Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.

3 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Eingliederung in das Landschaftsbild festgelegt.

Art. 21 Sonderbauzone Fluematte (SbF)

1 Die Sonderbauzone Fluematte umfasst das Areal des ehemaligen Altersheimes Fluematte. Es sind nur Bauten und Anlagen bzw. Umnutzungen mit medizinischen, therapeutischen und sozialen Zweckbestimmungen zulässig.

2 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der Erhaltung des Landschaftsbildes festgelegt.

Art. 22 Sonderbauzone Wigger (SbW)

1 Die Sonderbauzone Wigger dient dem Betrieb eines Umschlag-, Aufbereitungs- und Lagerplatzes für Kies- und Betonmaterial und als Kiesdepot.

2 Zulässig sind die für die zonengemässen Nutzungen notwendigen Vorkehrungen. Die Erstellung fester Bauten und Anlagen ist nicht gestattet. Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Intensität der Nutzung darf nur soweit gehen, als kein Ausbau der Zufahrtsstrassen erforderlich wird.

Art. 23 Sonderbauzone Steihalde (SbSt)

1 Die Sonderbauzone Steihalde umfasst das Areal des bestehenden Garagebetriebs auf Parzelle Nr. B 89 GB Buchs und der weiteren angrenzenden nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäude im Gebiet Steihalde. Sie dient primär der baulichen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs und optimalen Nutzung der weiteren nichtlandwirtschaftlichen Bauten.

2 Die zulässige Nutzung beschränkt sich auf den ansässigen Betrieb und die bestehenden Wohnungen. Zusätzliche Wohnflächen in bestehenden

Bauvolumen, in An- und Ergänzungsbauten sowie kombiniert mit bzw. in neuen Gewerbegebäuden sind möglich. Die Ansiedlung neuer Betriebe ist nicht zulässig. Das zulässige Mass der Nutzungen richtet sich nach dem heutigen Stand der Erschliessung, insbesondere der Strassenerschliessung. Die Art und die Intensität der Nutzung dürfen nur soweit gehen, als kein Ausbau von Zufahrtsstrassen erforderlich wird.

3 Neubauten bzw. Ersatzbauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und der Eingliederung in das Landschaftsbild festgelegt.

Art. 24
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem 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 gemäss Anhang 1.

Art. 25
Grünzonen (Gr-A, Gr-B)

1 Die Grünzone A dient zur Schaffung von Freiflächen und zur Erhaltung von Grünflächen im Baugebiet. Die einzelnen Nutzungen dieser Zone ergeben sich aus dem Anhang 2.

2 In der Grünzone A gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3 Die Grünzone B ist einer Bauzone überlagert. Es sind keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen zulässig.

4 Die überlagerte Fläche in Grünzone B zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Art. 26

Art. 27
Verkehrszonen

1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

2 Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

3. Nichtbauzonen

Art. 28 Landwirtschaftszone (Lw)

1 In der Landwirtschaftszone 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. 29 Speziallandwirtschaftszone A (Slw A)

1 Die Speziallandwirtschaftszone ist eine Zone gemäss § 54 PBG.

2 In der Speziallandwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen für den Betrieb einer Geflügelhaltung zulässig. Die maximal zulässigen Tierzahlen werden im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3 Eine Baubewilligung kann erteilt werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt wird, dass die Anforderungen in Bezug auf Ammoniakemissionen so eingehalten werden können, dass langfristig keine Sanierung erforderlich sein wird.

4 Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

5 Bei einer Aufgabe der Geflügelhaltung ist das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren entschädigungslos wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und die zonenfremden Bauten und Anlagen sind zu rückzubauen.

6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Deponiezone (Dp)

1 Die Deponiezone dient der Errichtung und dem Betrieb einer Deponie des Typs B gemäss Artikel 35 der Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA). Zulässig sind alle für den geordneten Betrieb der Deponie und eines Umschlag- und Aufbereitungsplatzes notwendigen Bauten und Anlagen. Auf dem Umschlag- und Aufbereitungsplatz dürfen nur Bauschuttfraktionen gelagert und aufbereitet werden. Kiesig-sandiges Aushubmaterial, welches beim Herrichten der Deponiesohle anfällt, kann verwertet werden.

2 Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Projektbewilligung zu Grunde liegenden Pläne massgebend. Mindestens 15% der Zonenflächen sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten.

[3] Für die Bewilligung von Deponien kann die Gemeinde in ihrem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:
a) Zeit- und Etappenplan für die Deponie
b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Nutzung laut Zonenplan
c) weitere, zur Beurteilung nötige Unterlagen.

[4] Nach Abschluss der Deponie (einschliesslich Rekultivierung) ist das in der Deponiezone gelegene Land im Zonenplanverfahren den für die Nachnutzung geeigneten Zonen (Landwirtschaftszone, Schutzzone, Wald) zuzuteilen.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 31
Übriges Gebiet C (ÜG-C)

[1] Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Schutzverordnung Uffikoner-Buchsermoos SRP Nr. 713a nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 32
Gefährdete Gebiete (G)

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Rutschungen, 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 Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft.

[4] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken dem 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 dem 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 soweit erforderlich 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, soweit erforderlich 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

.

Art. 34

4. Schutzzonen

Art. 35
Naturschutzzone
(Na)

1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller 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,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (in Waldflächen mit Rücksicht auf die ökologischen Besonderheiten des Standortes erlaubt),
- 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 (ausgenommen Waldfläche).

4 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgenden Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

5 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.

6 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 Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 36
Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume, Weiher)
(Anhang 3)

1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte 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 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.

5. Sondernutzungspläne

Art. 37 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

1 Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.

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

3 Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten 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 zulassen.

Maximal zulässige Abweichungen zur Überbauungsziffer (ÜZ 1-3), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

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

* Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhofstrasse, Dagmersellen, kann die Abweichung der Höhen im Bereich der Wohn- und Arbeitszone um 3.00 m gewährt werden, wenn die erhöhten Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 2 BZR auch ohne qualifiziertes Verfahren sichergestellt werden können (z.B. durch Begleitung der Fachinstanz und der kantonalen Denkmalpflege).

4 Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 2 BZR erfüllt werden. Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 5.

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

6 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien festlegt. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

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

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

9 In den nachfolgend aufgeführten Gebieten besteht die Pflicht für ein qualifiziertes Verfahren gemäss Art. 5:
a) Gärbifeld, Dagmersellen
b) Chilefeld, Uffikon
c) Chilefeld, Dagmersellen

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

Art. 38 Abstellflächen für Fahrzeuge

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 Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

3 Der Garagenvorplatz zählt für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten nicht als Abstellfläche.

4 Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Abstellflächen ist zu realisieren:
a) Mindestens 1.5 Abstellflächen pro Wohneinheit für Bewohner (jeweils aufgerundet);

b) bei Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten sind zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucher erforderlich (jeweils aufgerundet).
c) Für Wohnungen gemäss Art. 10 eine Abstellfläche und kein Besucherparkplatz.
d) Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen fest.

5 Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) als Grundlage für die Bemessung dienen.

6 Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG. Die Gemeinde kann bei grösseren Überbauungen (> 30 Abstellplätze) ein Mobilitätskonzept verlangen.

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

8 Die Gemeinde kann verlangen, dass bei Bauten und Überbauungen mit 20 Abstellflächen und mehr diese ganz oder teilweise unterirdisch oder in die Gebäude integriert zu erstellen sind.

9 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 10'000.-. 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. Die Entrichtung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf die Benutzung eines öffentlichen Abstellplatzes.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 39 Umgebungsgestaltung, Umgebungsplan

1 Die Umgebung von Gebäuden soll so gestaltet werden, dass sie einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Aufwertung und Neuschaffung von naturnahen Strukturen auch im Siedlungsgebiet leisten kann. Für die Umgebungsgestaltung sind mehrheitlich einheimische, standorttypische Arten zu verwenden.

2 Der Umgebungsplan muss in zweckmässiger Form in Ergänzung zu § 55 Abs. 2 lit. c PBV folgende Angaben enthalten:
a) Ausgangszustand mit Angaben zum gewachsenen Terrain, Gehölze, Gewässer und weitere natürliche Elemente
b) Projektierte Umgebungsgestaltung mit Angaben über Stützmauern und Einfriedungen, Terrainveränderungen und Böschungsgestaltung,

Spielplätze, Bepflanzung, Versickerungsflächen und oberirdische Parkplätze.

c) Schnitte bei grösseren Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern etc.

[3] An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Art. 40 Dachaufbauten und -einschnitte
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und / oder für die Retention und / oder die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 6 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

[3] Dachterrassen, deren Oberkante Boden weniger als 2.0 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen, sind nicht zulässig.

Art. 41 Terraingestaltung
(vgl. Skizze im Anhang)

[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 die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. 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. 42 Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

a) schützenswert,
b) erhaltenswert,

c) Baugruppen

2 Bauliche Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie „schützenswert" bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

3 Die Kulturdenkmäler der Kategorie „erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Für sie gilt innerhalb der Bauzone 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 tragbar sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten" Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. 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 Gebäude dürfen innerhalb einer Baugruppe erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist. Vorbehalten bleibt der vorzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit. Innerhalb der Baugruppe 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 anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

6 Die Kulturobjekte gemäss Verzeichnis Anhang 4 BZR sind nicht im kantonalen Bauinventar enthalten. Sie sind von kommunaler Bedeutung. Sinngemäss gelten die Bestimmungen unter Absatz 3 (oben). Das Verzeichnis der Kulturobjekte wird periodisch nachgeführt.

Art. 43 Archäologische Fundstellen AFS

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

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

Art. 44 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 geologisch-geomorphologischen Elemente (Geotopinventar) eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

[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. Davon ausgenommen ist die Deponiezone gemäss Art. 30 BZR.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

[4] Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.

Art. 45 Reklamen

[1] Die Gemeinde kann für permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) ein für das ganze Gemeindegebiet geltendes Konzept erarbeiten, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind. Nach Genehmigung des Konzepts durch den Gemeinderat sind permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) nur aufgrund dieses Konzepts zu bewilligen.

[2] Der Gemeinderat kann für temporäre Reklamen Richtlinien erlassen.

Art. 46 Anlagen zur Energieerzeugung

[1] Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung sind der Gebäudeform anzupassen und dürfen die Gebäudehülle um maximal 0.30 m übersteigen. Eine Überschreitung der massgebenden Höhen nach Art. 6 ist zulässig.

[2] Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für erneuerbare Energien verlangen.

Art. 47 Antennen

[1] 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 visuell wahrnehmbare Antennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage 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, Wohn- und Arbeitszone Stängelweid, Sondernutzungszonen: 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: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 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 Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 In Wohnzonen, in den Kernzonen, der Zentrumszone und in der Wohn- und Arbeitszone sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen 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.

6 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.

7 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. 48
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 Gemeinde 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., oder im öffentlichen Interesse, können Ausnahmen erteilt werden.

III. Schutz der Gesundheit

Art. 49
Schutz vor Wärmeeinwirkung

[1] Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

a) eine ausreichende Beschattung,
b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Durchlüftungskorridoren,
c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Vor dem Hintergrund vermehrt auftretender Starkniederschläge sind Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern können.

Art. 50 Nebenräume

[1] In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

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

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

[4] Für die Bemessung der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen gemäss VSS Norm SN 640 065.

Art. 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die einmalige Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt CHF 300.- pro m2 nicht realisierte Spielfläche (Stand 2017). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 52 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

[1] Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde kann Sammelplätze für Kehrichtgebinde und Container verlangen und deren Art bestimmen.

[2] Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die Gemeinde die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 53 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erstellt werden.

[2] Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

[3] Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 54
Technische Gefahren

1 Bei Änderung des Bau- und Zonenreglements 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.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 55
Gebühren

1 Die Gemeinde stellt die Gebühren für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben nach Aufwand in Rechnung. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz eigener Auslagen.

2 Die Gemeinde ist berechtigt, auf Kosten des Gesuchstellers/der Gesuchstellerin externe Fachpersonen zur Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben beizuziehen. Die Rechnungstellung hat nach Aufwand gemäss dem massgebenden Stundenansatz von Abs. 3 zu erfolgen. Zudem haben die externen Fachpersonen Anspruch auf Ersatz von Auslagen.

3 Die Gemeinde legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.- und CHF 200.- fest.

4 Der Ersatz von Auslagen der Gemeinde wird nach den Bestimmungen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden in Rechnung gestellt.

5 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

6 Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Auslagen 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. 35 Abs. 2, 3 und 6 und Art. 36 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 Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann die Gemeinde in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen, wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde.

Art. 58 Schlussbestimmungen

1 Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

2 Das Bau- und Zonenreglement vom 5. März 2013 wird aufgehoben.

3 Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 14.06.2021 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.

4 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:
a) Gestaltungsplan Oberdorf Uffikon vom 13.04.1976
b) Gestaltungsplan Hubermatte vom 18.07.1985
c) Gestaltungsplan Talacher vom 27.01.1987
d) Gestaltungsplan Kreuzberg vom 06.09.1988
e) Gestaltungsplan Mattenweg vom 06.09.1990
f) Gestaltungsplan Sonnmatt Uffikon vom 16.08.1994
g) Gestaltungsplan Sunnefeld Uffikon vom 18.09.1996
h) Gestaltungsplan Faselimatt 1 vom 24.04.1997
i) Gestaltungsplan Coop vom 22.01.1998

j) Gestaltungsplan Lindenzelgstrasse vom 27.05.1999
k) Gestaltungsplan Galliker AG vom 06.02.2003
l) Gestaltungsplan PanGas vom 12.04.2001 resp. 21.08.2003
m) Gestaltungsplan Faselimatt 2 vom 04.03.2004
n) Gestaltungsplan Sonnrain vom 11.12.2003 resp.18.10.2004
o) Gestaltungsplan Feldmatte vom 17.03.2005
p) Gestaltungsplan Schönberg vom 27.07.2005
q) Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 24.04.1997 resp. 19.04.2007
r) Gestaltungsplan Burgfeld vom 05.07.2007
s) Gestaltungsplan JT International AG vom 26.06.2008
t) Gestaltungsplan Gezolan AG vom 14.08.2008
u) Gestaltungsplan Faselimatt 3 vom 27.11.2008
v) Gestaltungsplan Moschti vom 19.06.2008 resp. 05.12.2008
w) Gestaltungsplan Geracher Buchs vom 24.11.1994 resp. 16.12.2010
x) Gestaltungsplan Areal armasuisse – Logistikcenter Galliker Transport AG vom 11.04.2013
y) Gestaltungsplan Dorfstrasse Buchs vom 26.06.2014
z) Gestaltungsplan Lindengarten vom 20.11.2014
aa) Gestaltungsplan Schmittengasse vom 26.03.1999 resp. 13.12.2015
bb) Gestaltungsplan Schmittefeld Uffikon vom 31.05.2016

Dagmersellen, 17. Februar 2022

Gemeinderat Dagmersellen

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Markus Riedweg	Iwan Fellmann

An der Gemeindeversammlung vom 17. Februar 2022 erlassen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1184 vom 18. Oktober 2022 genehmigt

Änderungen:

Gewächshäuser:	Art. 13 Abs. 3 lit. f und Art. 14 Abs. 2 lit. f: An der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2023 erlassen. Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1003 vom 26. September 2023 genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 24: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke**		**Anhang 1** verbindlich
Bezeichnung	**Zweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)**	**Lärm-Empfindlichkeitsstufe**
Ortsteil Dagmersellen		
A, Chilefeld:	Feuerwehr, Schulanlage, Gemeindeverwaltung, Sport- und Freizeitanlage, Kultur, Kirche	ES III
B, Chilefeld:	Friedhofanlage	ES II
C, Eiche:	Altersheim, Alterswohnungen, Sozialbauten	ES II
D, Altishoferstrasse:	Reformierte Kirche	ES III
E, Chrüzmatt:	Sport- und Freizeitanlagen	ES III
F, Stängelweid:	Sport- und Freizeitanlagen	ES III
Ortsteil Uffikon		
G, Kirche:	Kirche, Friedhofanlage	ES II
H, Schule:	Öffentliche Verwaltung, Bildung, Sport, Vereinstätigkeiten	ES II
I, Moosgasse:	Sport- und Freizeitanlagen	ES III
Ortsteil Buchs		
J, Schulhaus:	Schulanlage	ES II
K, Sportplatz:	Sport- und Freizeitanlagen	ES III
L, Kapelle:	Kapelle	ES III
M, Dorf:	Parkplätze	ES III

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 25: Zweckbestimmung Grünzonen A**	**Anhang 2** verbindlich
Bezeichnung	**Zweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)**
a:	Freihaltung Gewässer
b:	Waldabstand
c:	Retention, Spielplatz, Freizeitanlage
d:	Spielplatz, Freizeitanlage, Retention
e:	Spielplatz, Freizeitanlage
f:	Freihaltung Gewässer
g:	Freihaltung Gewässer
h:	Waldabstand
i:	Freihaltung Gewässer, Parkanlage, Freizeitnutzung, Landwirtschaftliche Nutzung
j:	Freihaltung Gewässer, Waldabstand
k:	Waldabstand, Hauserschliessung ohne Hochbauten
l:	Freihaltung Gewässer
m:	Retention
n:	Gartenanlage, Retention
o:	Retention
p:	Gartenanlage
q:	Spielplatz, Freizeitanlage, Retention, naturnaher Landschaftsraum~~,~~ Gartenanlage
r:	Freihaltung gegenüber Schulanlage
s:	Gartenanlage, Hofgarten
t:	Gartenanlage, Strukturierung Siedlungsraum
u:	Gartenanlage

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 36: Verzeichnis der Naturobjekte**	**Anhang 3** verbindlich

Ortsteil Dagmersellen

Nr	Objekt	Nummer im Lebensrauminventar	Ortsbezeichnung
1	Kreuzkrötenweiher		Wigger, Nationalstrasse, Grundstück Nr. 585
2	Eiche	K 56	Dietemoos, Grundstück Nr. 873
3	Linde	K 64	Zügholz, Allmend, Grundstück Nr. 929
4	Eiche	K 75	Moosbünte, Hubel, Grundstück Nr. 908
5	Linde, Fichte, Holunder	K 77	Hürnmatte, Grundstück Nr. 898
6	Eiche	K 123	Sandplatte, Grundstück Nr. 776
7	Eiche	K 147	Schönberg, Grundstück Nr. 760
8	Esche	K 166	Hundsweid, Grundstück Nr. 741
9	Eiche	K 168	Hundsweid, Grundstück Nr. 741
10	Eiche	K 172	Sportplatz Chrüzmatt, Grundstück Nr. 629
11	Linde	K 177	Hürnbach, Dorf, Grundstück Nr. 309
12	Eiche	K 184	Hölzli, Grundstück Nr. 637
13	Eiche	K 185	Hundsweid, Grundstück Nr. 741
14	Eiche	K 186	Hundsweid, Grundstück Nr. 741
15	Linde	K 217	Weiermatte, Grundstück Nr. 634
16	Linde	K 227	Altes Schulhaus, Grundstück Nr. 377
17	Linde	K 228	Altes Schulhaus, Grundstück Nr. 314
18	Eiche	K 229	Stängelweid, Reithalle, Grundstück Nr. 460
19	Eiche	K 110	Bonsprig, Grundstück Nr. 790/794
20	Eiche	K 111	Bonsprig, Grundstück Nr. 790/794

Ortsteil Uffikon

Nr	Objekt	Nummer im Lebensrauminventar	Ortsbezeichnung
21	Linde	K 53	Husmatt, Grundstück Nr. 46
22	Blutbuche	K 71	Aebnet, Grundstück Nr. 88
23	Eichen	K 41	Under Rebhalde, Grundstück Nr. 199
24	Eiche	K 35	Tellehof, Grundstück Nr. 209
25	Nussbaum	K 37	Tellenberg, Grundstück Nr. 204
26	Linde	K 28	Erli, Grundstück Nr. 223
27	Eiche	K 22	Rötlerfeld, Grundstück Nr. 240
28	Eiche	K 17	Rötlerfeld, Grundstück Nr. 255
29	Eiche	-	Weid, Grundstück Nr. 251
30	Linde	K 5	Twängi, Grundstück Nr. 260
31	Linde	K 1	Chlistei, Grundstück Nr. 261
32	Birnbaum	-	Donnermatt, Grundstück Nr. 109
33	Linde	K 68	Drüspitz, Grundstück Nr. 153
34	Nussbaum	-	Feld, Bonsprig, Grundstück Nr. 130
35	Eichen	K 60	Grundächer, Grundstück Nr. 34
36	Nussbaum	K 73	Grundächer, Grundstück Nr. 111
37	Nussbaum	K 70	Grindacher, Grundstück Nr. 111

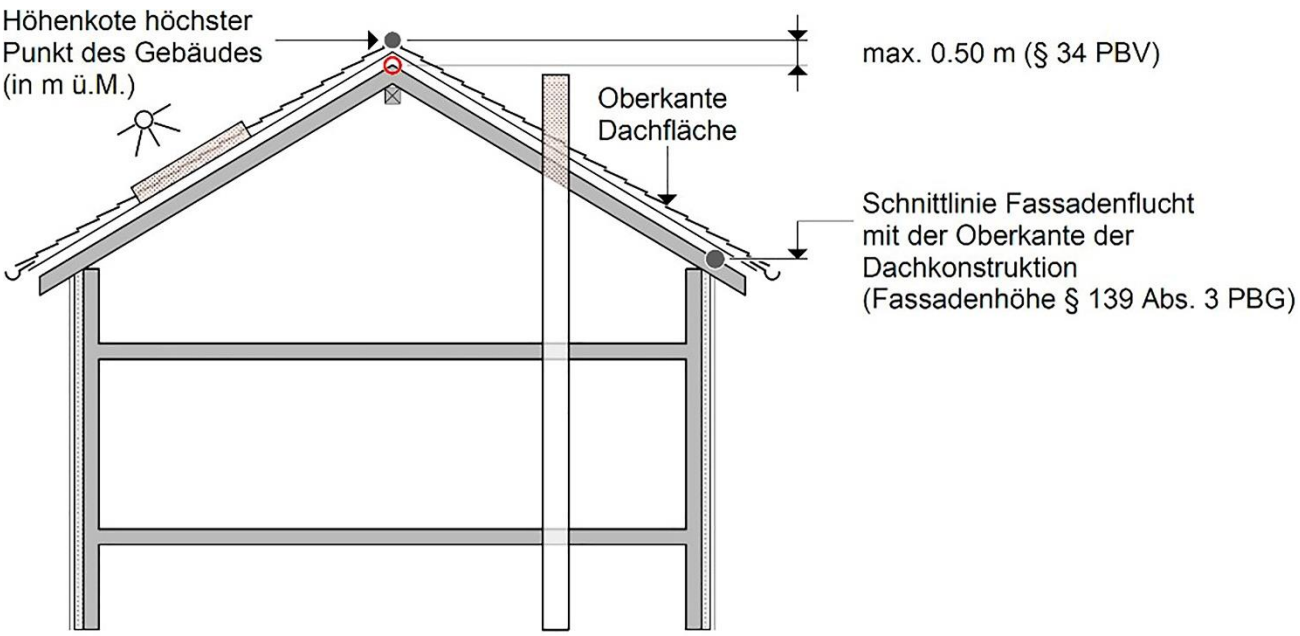
Ortsteil Buchs			
Nr	**Objekt**	**Nummer im Lebensrauminventar**	**Ortsbezeichnung**
38	Eiche	-	Hürnmatt, Grundstück Nr. 137
39	Eiche	-	Hubel, Grundstück Nr. 52
40	Linde	-	Kapelle, Grundstück Nr. 45
41	Eiche	-	Schützenhaus, Grundstück Nr. 135
42	Eiche	-	Mülihof, Grundstück Nr. 88
43	Eiche	-	Sonnenberg, Grundstück Nr. 67
44	Linde	-	Eie, Grundstück Nr. 94
45	Linde	-	Dorfstr. 16, Grundstück Nr. 5
46	Eiche	-	Hächlerefeld, Grundstück Nr. 184
47	Nussbaum	-	Chilpech, Grundstück Nr. 39
	Eichen	-	Hürn, Grundstück Nr. 50

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 42 Abs. 6: Verzeichnis der nicht im kantonalen Bauinventar enthaltenen kommunalen Kulturdenkmälern**	**Anhang 4** verbindlich

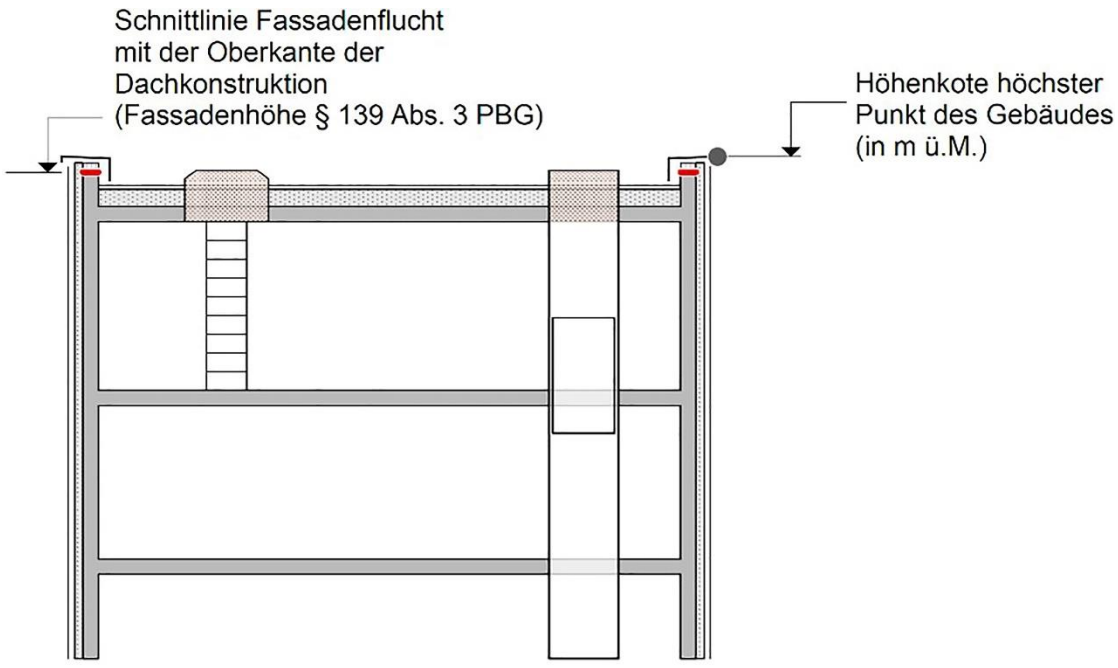
Ortsteil Dagmersellen		
Nr	**Objekt**	**Ortsbezeichnung**
60	Wandkreuz und Türrahmen bei Mühlegebäude	Mühle, Grundstück Nr. 420
61	Glocke	Eiche, Grundstück Nr. 1291
62	Kreuz Kapelle St. Franziskus, Alterszentrum Eiche	Eiche, Grundstück Nr. 1291
63	Kreuze Alterszentrum Eiche	Eiche, Grundstück Nr. 1291
64	Kreuz Kreuzmatt, Einmündung untere Kirchfeldstrasse	Chrüzmatt, Grundstück Nr. 143
65	Lettenkreuz	Letten, Grundstück Nr. 737
66	Friedhofkreuz	Chilefeld, Grundstück Nr. 379
67	Wegkreuz	Gerbifeld, Grundstück Nr. 1444
68	Kreuz in der Sagen	Sagi, Grundstück Nr. 596
69	Grosses Kreuz am Kreuzberg	Kreuzberg, Grundstück Nr. 744
Ortsteil Uffikon		
Nr	**Objekt**	**Ortsbezeichnung**
70	Kreuz Julius Brunnen	Setziwald, Grundstück Nr. 304
71	Wegkreuz untere Rehhalde	Under Rehhalde, Grundstück Nr. 169
Ortsteil Buchs		
Nr	**Objekt**	**Ortsbezeichnung**
72	Stollen Sonnenberg, Rötler	Rötler, Grundstück Nr. 62
73	Burghügel Kapelle	Dorf, Grundstück Nr. 45
74	Römersiedlung Chammeren	Chammeren, Grundstück Nr. 109
75	Alte Landstrasse (Historischer Verkehrsweg)	Underweid, Grundstück Nr. 238
76	Scheidgraben Grenze Knutwil	Hächlerenwald, Grundstück Nr. 257
77	A.-L.-Gassmann-Brunnen	Dorf, Grundstück Nr. 22
78	Natursteinbrunnen bei der Kapelle	Dorf, Grundstück Nr. 45
79	Holzkreuz Rötler	Rötler, Grundstück Nr. 63

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 37 Abs. 4: Kriterien für Gestaltungsplanpflichtgebiete**	**Anhang 5** verbindlich
Gestaltungsplanpflichtgebiet	**Kriterien**
Emmi, Dagmersellen	▪ Möglichst schonender Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen ▪ Höhere Bauten und Anlagen wenn möglich im südlichen Bereich des Pflichtperimeters ▪ Die Gemeinde kann Mehrhöhen gegenüber von Art. 18 Abs. 4 und Abs. 5 punktuell zulassen, wenn diese technisch bedingt sind.
Chilefeld, Dagmersellen	▪ Berücksichtigung der inhaltlichen und verfahrenstechnischen Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild («Fokusgebiet Chilefeld») ▪ Zusammenhängender Freiraum als Verbindung von der Zone für öffentliche Zwecke zur Landschaftskammer ▪ Angemessene Dichte für eine zentrale Lage ▪ Angemessener Umgang mit dem schützenswerten Objekt gemäss Bauinventar ▪ Durchführung eines Qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 5
Gärbifeld, Dagmersellen	▪ Wohngebiet mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern ▪ Unterschiedliche Gebäudetypologien ▪ Unterschiedliche Gesamthöhen, die sich in den Übergang von den Dorfkernzonen zu den Wohnzonen im Gebiet Sonnrain einfügen. ▪ Gemeinsame, unterirdische Parkierung, davon ausgenommen sind Einfamilienhäuser
Burgfeld, Dagmersellen	▪ Einbezug des öffentlichen Freiraums des Alterszentrums ▪ Angemessener Übergang zur Wohnzone C bezüglich Gesamt- und Fassadenhöhen sowie der Dachformen ▪ Bereitstellen von Nutzungen für Wohnen im Alter
Stängelweid, Dagmersellen	▪ Platzgestaltung entlang des Keramikwegs ▪ Hecke als Trennelement zu National- und Kantonsstrasse ▪ Erstellung eines Campus für Bildung mit Unterkünften
Chilefeld, Uffikon	▪ Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen (Nord-Süd und Ost-West) ▪ Grosszügiger öffentlicher Freiraum ▪ Rücksichtnahme auf den angrenzenden historisch gewachsenen Ortskern von Uffikon. ▪ Durchführung eines Qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 5
Bahnhofstrasse, Dagmersellen	▪ Eingliederung der Neubauten in die bestehende Baugruppe ▪ Höhenstaffelung, ansteigende Gesamthöhen zur Langnauerstrasse hin ▪ Dem Kulturdenkmal angemessene Umgebungsgestaltung.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 6** orientierende Skizze

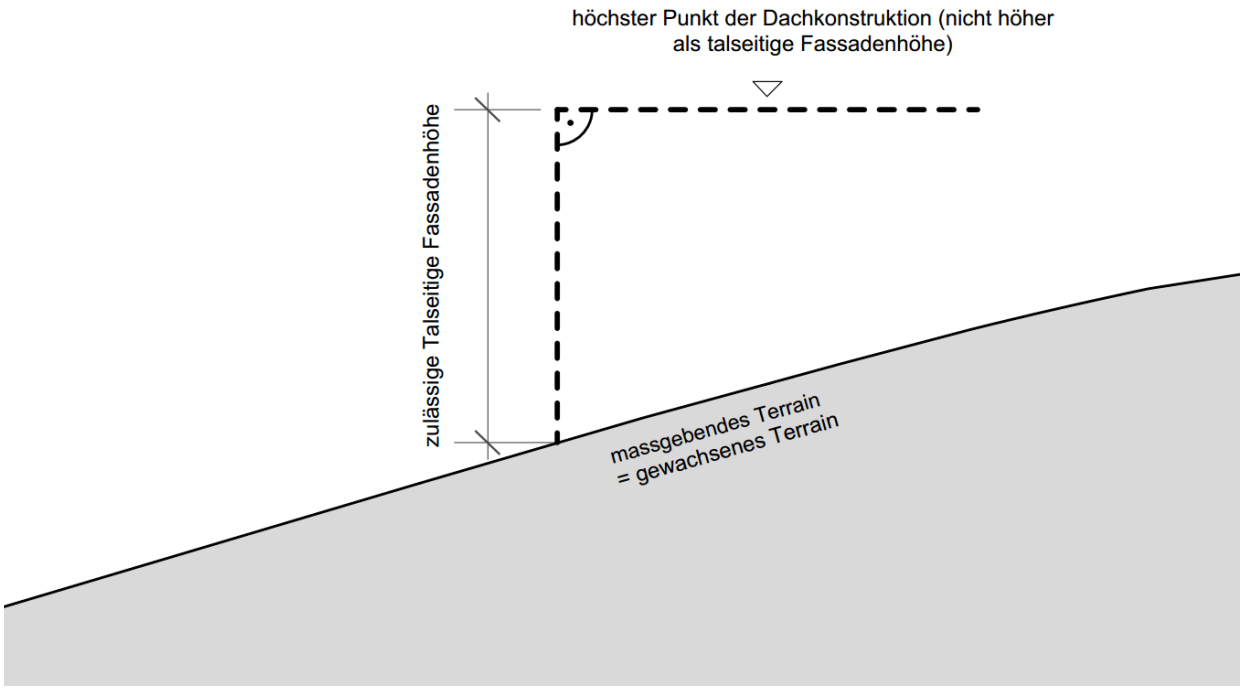


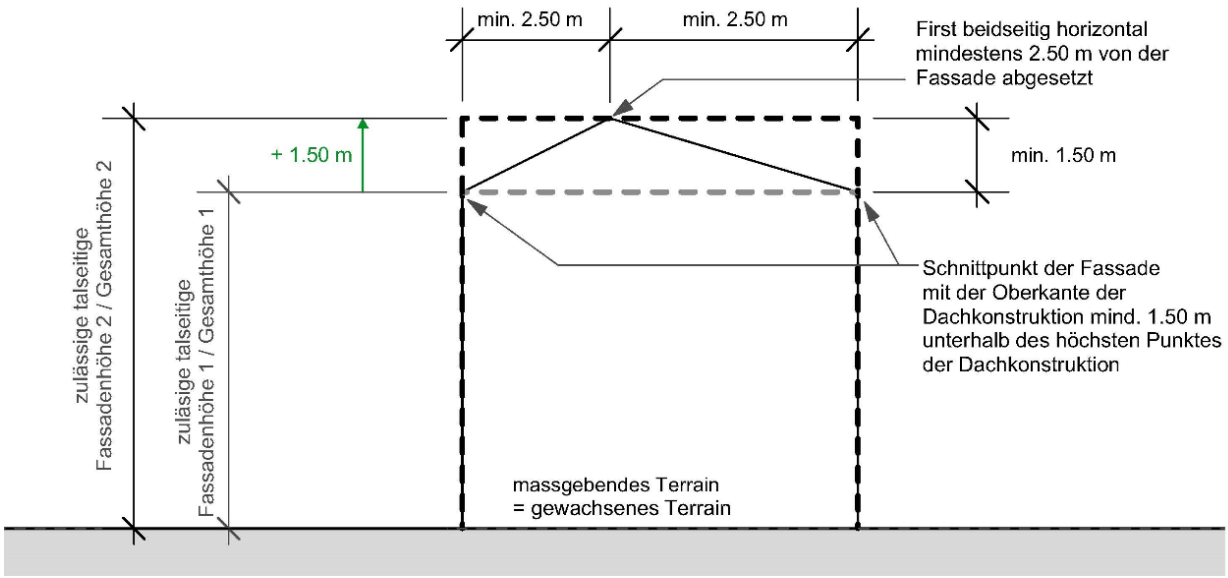
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



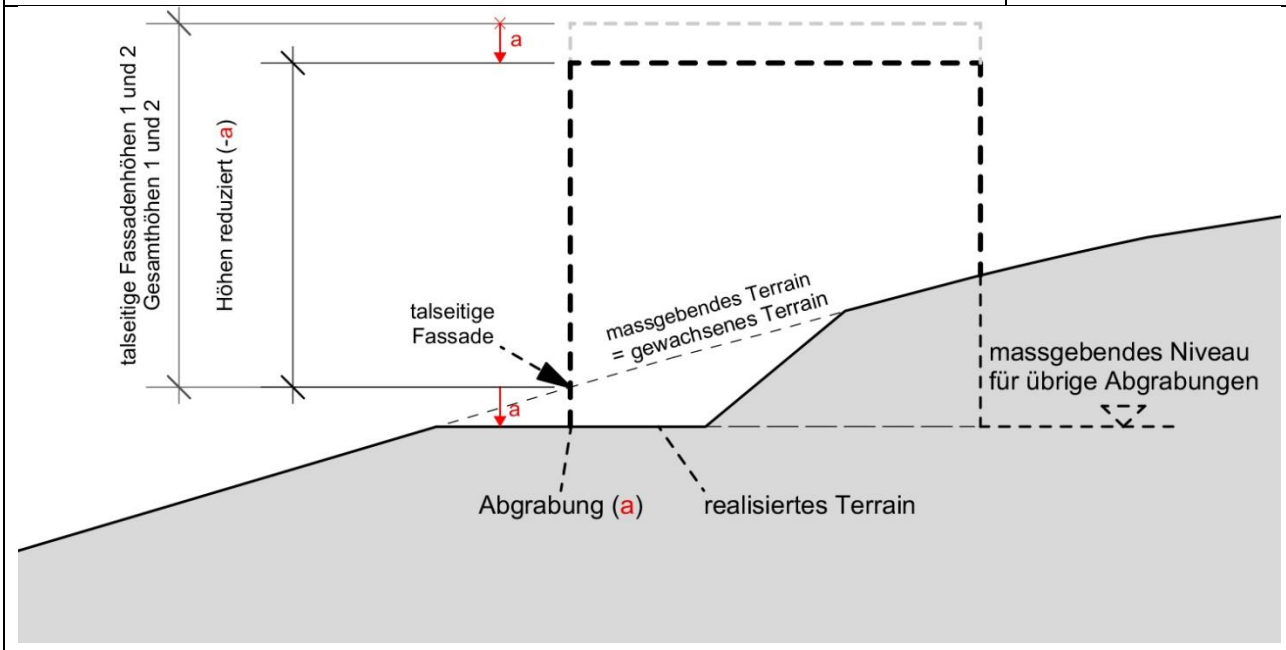
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 6: Übersicht Höhenmasse, Grenzabstand und Gebäudelänge**	**Anhang 7** orientierende Skizze

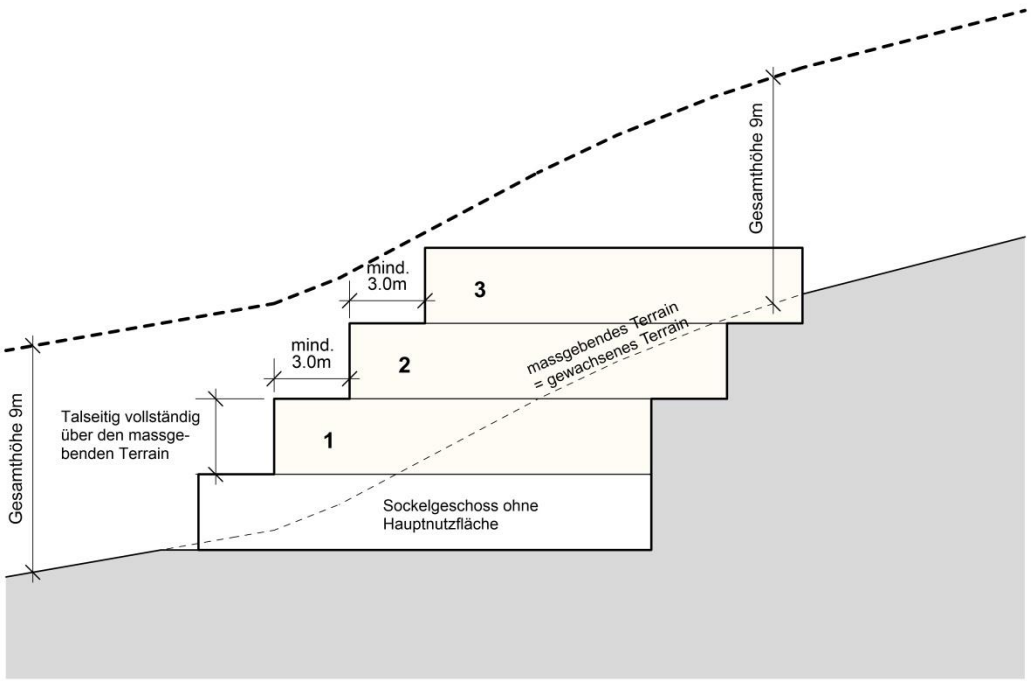




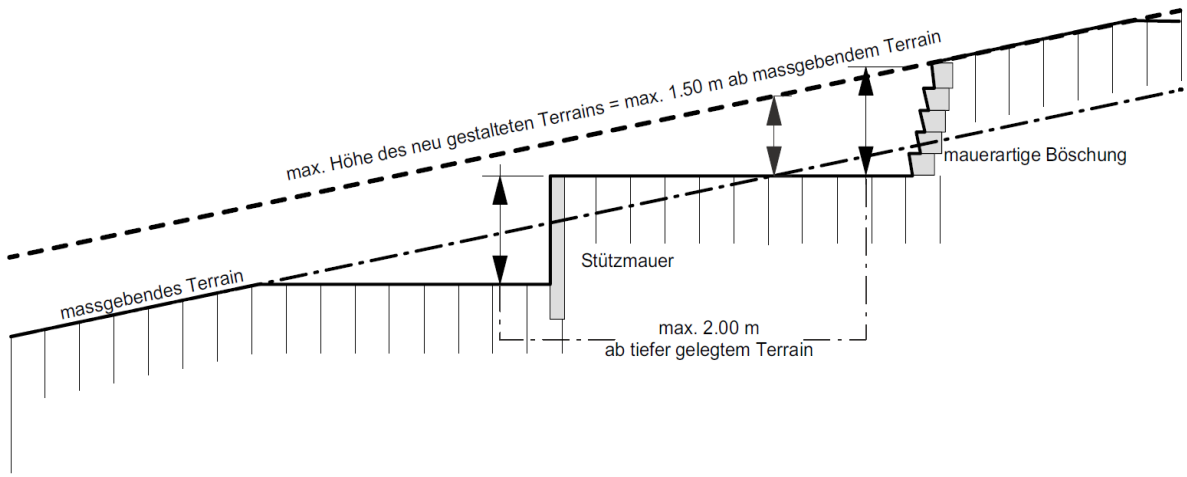
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 7 :Abgrabungen am Gebäude**	**Anhang 8** orientierende Skizze



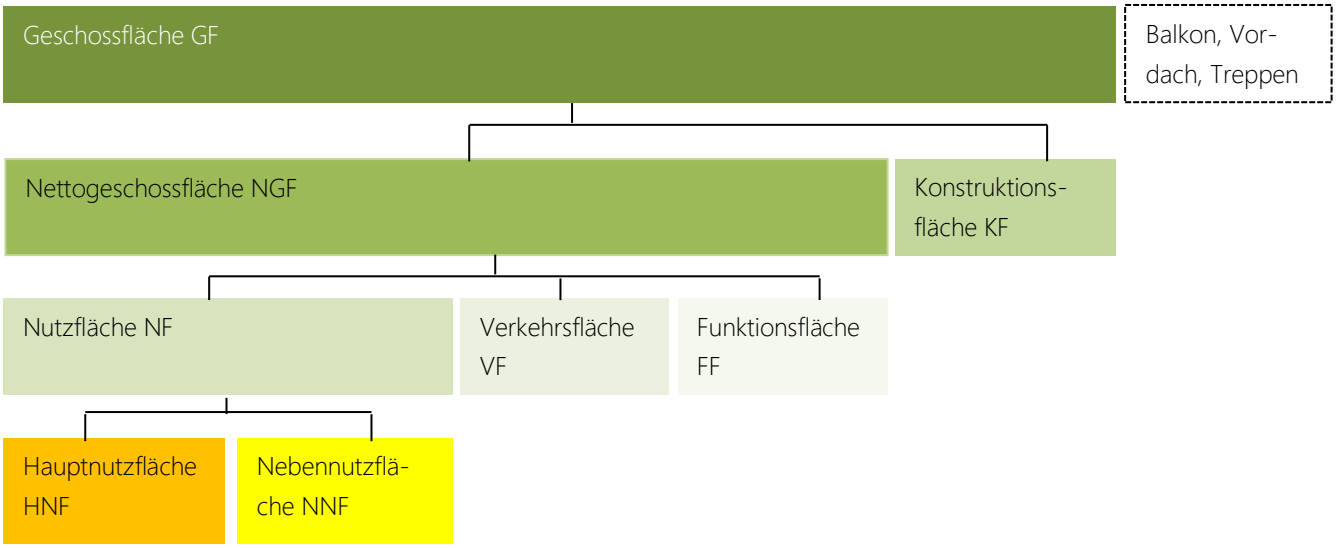
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 8 :Terrassenhäuser**	**Anhang 9** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Art. 41: Terraingestaltung**	**Anhang 10** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dagmersellen **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 11** 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