Gemeinde Ermensee

Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2021

An der Gemeindeversammlung vom 5. September 2022 beschlossen

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 786 vom 4. Juli 2023 unverändert genehmigt

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4
Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 5

I. Allgemeine Bestimmungen 5
Art. 3 Bauen mit Qualität 5
Art. 4 Bebauungsrichtplan 6
Art. 5 Beurteilungsgremium Dorfkern 6
Art. 6 Koordination bei Planungsbeginn 6
Art. 7 Konkurrenzverfahren 7

II. Zonenbestimmungen 7

1. Definitionen 7
Art. 8 Zulässige Höhen (vgl. Skizze im Anhang 1 und 2) 7
Art. 9 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang 3) 8
Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ 8
Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen B, C 8
Art. 12 Mindestnutzungen 9
Art. 13 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang 4) 9
Art. 14 Nutzungen für das Sexgewerbe 9

2. Bauzonen 10
Art. 15 Dorfzone D 10
Art. 16 Zentrumszone Z 10
Art. 17 Wohnzonen W-A, W-B, W-C 11
Art. 18 Wohnzone Nagelmatt W-N 12
Art. 19 Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» W-Ar-T 12
Art. 20 Arbeitszonen 1 und 2 Ar-1, Ar-2 13
Art. 21 Sonderbauzone Sägerei Sä 14
Art. 22 Zone für öffentliche Zwecke OeZ 14
Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF 15
Art. 24 Grünzone Allgemein Gr-A 15
Art. 25 Grünzone Gewässerraum Gr-G 15
Art. 26 Verkehrszone VZ 15

3. Nichtbauzonen 15
Art. 27 Landwirtschaftszone Lw 15
Art. 28 Freihaltezone Allgemein Fr-A 16
Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G 16
Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W 16
Art. 31 Gefährdete Gebiete G 17

4. Schutzzonen 18

Art. 32 Naturschutzzone Ns 18
Art. 33 Geotopschutz 19
Art. 34 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume) 19

5. Sondernutzungspläne 20
Art. 35 Gestaltungsplanpflicht 20
Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 20

Teil C Bauvorschriften 22

I. Erschliessung 22
Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge 22

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 23
Art. 38 Dachgestaltung 23
Art. 39 Umgebungsgestaltung 23
Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes 24
Art. 41 Kulturdenkmäler 24
Art. 42 Archäologische Fundstellen AFS 25
Art. 43 Reklamen 25
Art. 44 Anlagen zur Energieerzeugung 25
Art. 45 Mobilfunkantennen 25
Art. 46 Beleuchtung/ Lichtemissionen 27

III. Schutz der Gesundheit 27
Art. 47 Schutz vor Wärmeeinwirkung 27
Art. 48 Nebenräume 27
Art. 49 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen 28
Art. 50 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container 28
Art. 51 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 28
Art. 52 Technische Gefahren 28

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen 29
Art. 53 Gebühren 29
Art. 54 Strafbestimmungen 29

Teil D Schlussbestimmungen 30
Art. 55 Schlussbestimmung 30

Anhänge 31

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Ermensee 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 Ermensee folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

Art. 1 Zweck

Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2 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] 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. 3
Bauen mit Qualität

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

[2] Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - 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; der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach ist situationsgerecht zu berücksichtigen,
- 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.

[3] Die Gemeinde kann einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
b) für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 7 BZR verlangen.

[4] Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- oder landschaftsbildprägende 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. 4 Bebauungsrichtplan

Für das im Zonenplan bezeichnete Gebiet erlässt die Gemeinde einen Bebauungsrichtplan.

Art. 5 Beurteilungsgremium Dorfkern

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Beurteilungsgremium ein. In der Dorfzone und in der Zentrumszone ist für jedes Bauprojekt eine Bauberatung und -begleitung durch das Beurteilungsgremium durchzuführen. Zudem zieht die Gemeinde das Beurteilungsgremium zwingend bei Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) und bei Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen bei.

[2] Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Konkurrenzverfahren nach Art. 7) bleibt vorbehalten.

[3] Die Gemeinde kann im gesamten Gemeindegebiet das Beurteilungsgremium bei Bedarf beiziehen.

[4] Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Stellungnahme des Beurteilungsgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

[5] Das Beurteilungsgremium besteht aus dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates sowie mindestens zwei nicht ortsansässigen, sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur, Städtebau und Ortsbildpflege. Weitere Mitglieder können das Beurteilungsgremium ergänzen.

Art. 6 Koordination bei Planungsbeginn

Wo in der Dorfzone und in der Zentrumszone kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben früh-zeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen abzustimmen. Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:

a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.

b) Die Gemeinde erteilt Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.

c) Die Gemeinde kann Varianten verlangen und begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Art. 7
Konkurrenzverfahren

[1] Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassenden vorliegen und

b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien 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 an diesem beteiligen,

b) einen der Teilnehmenden am Konkurrenzverfahren bestimmen sowie

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

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 8
Zulässige Höhen
(vgl. Skizze im Anhang 1 und 2)

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

[2] Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50.0 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 1.5 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 38 Abs. 2.

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

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

a) der First ist horizontal um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt;

b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.0 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion.

Art. 9
Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang 3)

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

[2] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe 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] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 10 Abs. 4 sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

Art. 10
Überbauungsziffer ÜZ

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

[2] Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen B und C 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 um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

[4] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, 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.

Art. 11
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen B, C

In den Wohnzonen B und C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 5 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	25.0 m^2	45.0 m^2

Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35.0 m^2	65.0 m^2
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	50.0 m^2	100.0 m^2

Art. 12 Mindestnutzungen

[1] In der Wohnzone A sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens zwei Wohnungen zu realisieren. Der Gemeinderat kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen und kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.

[2] In der Zentrumszone sind bei neuen reinen Gewerbebauten mindestens zwei gewerblich genutzte Stockwerke zu realisieren.

[3] In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit mindestens zwei gewerblich genutzten Stockwerken zu realisieren. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort, für zeitlich befristete Nutzungen sowie für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.

Art. 13 Terraingestaltung

(vgl. Skizze im Anhang 4)

[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 1.5 m
- ab tiefergelegtem Terrain max. Höhe 2.0 m
- bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.0 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 Hauseingängen und Garageneinfahrten, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

Art. 14 Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt. In allen übrigen Zonen sind Nutzungen für das Sexgewerbe nicht zulässig.

2. Bauzonen

Art. 15 Dorfzone D

[1] Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des ländlich geprägten schützenswerten Ortskerns und seiner Umgebung.

[2] Die Gemeinde legt die zulässige Bauweise und die Gestaltung der Umgebung sowie die Beleuchtung in der Dorfzone im Einzelfall fest. Sie berücksichtigt dabei den besonderen Charakter des Dorfkerns sowie die öffentlichen und privaten Interessen und achtet auf eine besonders gute Einpassung aller Massnahmen in den historischen Kontext. Sie stützt ihren Entscheid auf den Bebauungsrichtplan und die begründete Stellungnahme des Beurteilungsgremiums Dorfkern gemäss Art. 5.

[3] Der Bebauungsrichtplan Dorf vom 14. Februar 2003 hat für das Bauen in der Dorfzone wegleitenden Charakter.

[4] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 10):

		Dorfzone
a)	Talseitige Fassadenhöhe	-
b)	Gesamthöhe	-
c)	Grenzabstand	4.0 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 16 Zentrumszone Z

[1] Die Zentrumszone bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfes an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum, die gute Eingliederung ins Ortsbild, die Schaffung von qualitätsvollen Freiräumen sowie die sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes. In der Zentrumszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[2] Der Gemeinderat erlässt eine Richtlinie zur quartierverträglichen Gestaltung von Bauten und Freiräumen.

[3] Neue offene Lager- und Abstellflächen sind nicht zulässig.

[4] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit einer «Überlagerung Freihaltung» sind keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen zulässig. Sie dienen der Sicherung von Gartenanlagen und von Flächen für den Pferdebetrieb. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstückfläche. Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Abs. 2h PBG dürfen in diese Gebiete hineinragen.

[5] In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet sind mindestens 20 % der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen für Gewerbe und Dienstleistungen zu verwenden.

[6] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 10):

		Zentrumszone Z
a)	Talseitige Fassadenhöhe	14.0 m
b)	Gesamthöhe	14.0 m
c)	Grenzabstand	4.0 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.27 *
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.29
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III **

* Die Gemeinde kann Abweichungen zulassen unter Berücksichtigung der Quartier- und Ortsbildverträglichkeit.

** Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und Nutzungsänderungen sind im Sinne des Vorsorgeprinzips Massnahmen vorzusehen, damit die Emissionen von Lärmquellen und die Immissionen gegenüber Lärmquellen möglichst gering gehalten werden. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Art. 17
Wohnzonen
W-A, W-B, W-C

[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 (vgl. Art. 8 und Art. 10):

		Wohnzone A	**Wohnzone B**	**Wohnzone C**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.0 m	10.0 m	9.5 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	14.0 m	11.0 m	10.5 m
b)	Gesamthöhe 1	13.0 m	10.0 m	9.5 m
	Gesamthöhe 2	14.0 m	11.0 m	10.5 m
c)	Grenzabstand	5.0 m	4.00 m	4.0 m
d)	Max. Gebäudelänge	30.0 m	25.0 m	20.0 m
e)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.27	0.23	0.22
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.34	0.33
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.29	0.25	0.24
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08	0.08
f)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II/III *	II	II

* Aufstufung siehe Zonenplan

[3] In Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone A gilt auf Parzelle Nr. 1397 GB Ermensee eine anrechenbare Gebäudefläche von maximal 405.0 m^2 und eine maximale Höhenkote (höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M) von 482.10. Die Gebäudestellung, Materialisierung, Farbgebung und Dachgestaltung haben sich an der Bebauung der Parzellen Nr. 326 und 327 zu orientieren.

[4] In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Herrenberg gilt in Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone C:

a) Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2, Gesamthöhe 1 und 2: max. 7.5 m

b) Überbauungsziffer 1: 0.33, Überbauungsziffer 3: 0.35, Überbauungsziffer 4: 0.08; keine Überbauungsziffer 2

c) Maximale Gebäudelänge: 20.0 m, der Zusammenbau von Hauptbauten ist nicht zulässig.

d) Es sind nur beidseitig gleich nach aussen geneigte Schrägdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° und mit Ost-West-Firstrichtung zugelassen. Querfirste in der Höhe des Hauptfirstes sind senkrecht zu diesem in Richtung Süden zugelassen. Bei einer Dachneigung von 30° sind auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Bei deutlich abgesetzten Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen zulässig.

Art. 18
Wohnzone Nagelmatt
W-N

[1] Die Wohnzone Nagelmatt dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauvolumen. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen und Gesamthöhe massgebend. Dazu gilt folgendes:

e) Massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sind im Sinne der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.

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

g) Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 19
Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»
W-Ar-T

[1] Die Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» dient dem Wohnen und Arbeiten. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht mit den Vorgaben Art. 36 Abs. 5 BZR.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

[3] Hauptgebäude müssen mindestens zwei nutzbare oberirdische Geschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.

[4] Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.

[5] Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

[6] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 10):

		Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller» W-Ar-T
a)	Gesamthöhe	17.0 m / 22.5 m*
b)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.30 - - -
c)	Grenzabstand	6.5 m / 10.0 m*
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

* Die Gemeinde legt die Höhen gestützt auf das Richtprojekt gemäss Art. 36 Abs. 5 BZR im Gestaltungsplan fest. Es darf nur ein Gebäude mit einer maximalen anrechenbaren Gebäudefläche von 400 m^2 die Gesamthöhe von 17.0 m um max. 5.5 m überschreiten. Der Grenzabstand für dieses Gebäude beträgt 10.0 m.

Zusätzliche Abweichungen bei Gestaltungsplänen gemäss PBG § 75 Abs. 2 sind nicht zulässig.

Art. 20
Arbeitszonen 1 und 2
Ar-1, Ar-2

[1] Die Gebäude sind sorgfältig in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Insbesondere sollen

- einfache und ruhig wirkende Baukörper vorgesehen werden,
- die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert werden,
- grossflächig keine glänzenden Materialien verwendet werden,
- keine grellen und auffälligen Farbtöne verwendet werden.

[2] In den Arbeitszonen 1 und 2 ist der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit Ausnahme der Nutzung gemäss Abs. 3 auf mehr als 200 m^2 Nettofläche nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.

[3] Auf Parzelle Nr. 1268 ist der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf höchstens 1'200 m^2 Nettofläche (gemäss § 169 Abs. 1 und 4 PBG) zulässig. Fachmärkte (gemäss § 169 Abs. 1 und 3 PBG) sowie Freizeiteinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nicht übermässig Verkehr erzeugen.

[4] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 8 und Art. 10):

		Ar-1	**Ar-2**
a)	Gesamthöhe	12.0 m	15.0
b)	Grenzabstand	4.0 m*	6.0 m
c)	Überbauungsziffer 1	-	-
	Überbauungsziffer 2	-	-
	Überbauungsziffer 3	-	-
	Überbauungsziffer 4	-	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	IV
e)	Die minimalen Grenzabstände können nur unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gewährt werden.		

* Dort wo die Arbeitszone 1 an eine Wohnzone grenzt, gilt ein Grenzabstand von 5.0 m.

Art. 21
Sonderbauzone Sägerei
Sä

[1] In der Sonderbauzone Sägerei ist der Betrieb einer Sägerei und die Lagerung von direkt mit der Produktion zusammenhängenden Materialien im Rahmen der kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen, insbesondere der Anforderungen und Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes sowie der Bestimmungen zum Schutze der Grundwasserfassungen gestattet.

[2] Die Gemeinde legt die zulässigen Masse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Baubewilligungsverfahren fest.

[3] Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

[4] Offene Lager sind bis zu einer Gesamthöhe von 6.0 m gestattet.

[5] Für den Grenzabstand gilt § 122 Abs. 3 PBG. Gegenüber Nachbargrundstücken haben offene Lager einen Grenzabstand von 4.0 m einzuhalten.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 22
Zone für öffentliche Zwecke
OeZ

[1] Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:

a) Kapelle: Kirchliche Bauten
b) Gemeindezentrum: Gemeindezentrum, schulische Anlagen, Sportanlagen, Sammelstelle, Parkplätze, Vereinsnutzungen
c) Herrenberg: Parkfläche, Containerstandort

[2] Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und nachbarlichen Interessen unter dem Gesichtspunkt einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung abzuwägen.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 23
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SF

[1] Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für Freiluft-Sportanlagen und die zugehörigen Parkplätze bestimmt. Hochbauten sind ausschliesslich für Nebenanlagen gestattet.

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24
Grünzone Allgemein
Gr-A

[1] Die Grünzone Allgemein Gr-A dient der gartenbaulichen und landwirtschaftlichen Nutzung. Neue Massiv- und Weichbauten sind nicht zulässig.

[2] Die Nutzung der Grünzonen Allgemein im Perimeter des Bebauungsrichtplans Dorf richten sich nach den dort festgelegten Nutzungen.

[3] Die Grünzone Allgemein am nördlichen Siedlungsrand des Herrenbergs dient der Sicherung des Hangfusses vor einer Überbauung. Deren Fläche kann bei der anrechenbaren Grundstücksfläche der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Mit Ausnahme von Parkplätzen sind Erschliessungsanlagen zulässig.

[4] Die Grünzone Allgemein auf Parzelle Nr. 992 dient der Freihaltung vor Überbauung. Deren Fläche kann bei der anrechenbaren Grundstücksfläche der angrenzenden Zone mitberücksichtigt werden. Erschliessungsanlagen, und Gartenanlagen sind zulässig.

[5] In der Grünzone Allgemein gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25
Grünzone Gewässerraum
Gr-G

[1] Die Grünzone Gewässerraum Gr-G bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

[2] Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[3] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

[4] Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 26
Verkehrszone
VZ

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

[2] Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

3. Nichtbauzonen

Art. 27
Landwirtschaftszone
Lw

[1] In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

[2] Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.

[3] Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe zu realisieren.

[4] Im Perimeter des Bebauungsrichtplans gelten zusätzlich die dort festgelegten Bestimmungen.

[5] Der Gemeinderat kann Schutzverfügungen zur Erhaltung von Hochstammkulturen und Hofbäumen erlassen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 Freihaltezone Allgemein Fr-A

[1] Die Freihaltezone Allgemein Fr-A ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gewährleistet.

[2] Mit Ausnahme von Fusswegen sind sichtbare Bauten und Anlagen aller Art nicht zulässig. Fusswege sind mit einem unversiegelten Oberflächenaufbau zu versehen.

Art. 29 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum Fr-G 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 Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41 c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

[4] Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W

[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] Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere 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.

Art. 31
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, 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. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[4] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dienen 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 dienen 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] In Gebieten mit geringer und mittlerer Gefährdung durch Wasser 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.

4. Schutzzonen

Art. 32 Naturschutzzone Ns

[1] Die Naturschutzzone 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] 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. 33
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 Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[2] INR-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 Bundesrechtswird nicht tangiert.

Art. 34
Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

[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. 35 Gestaltungsplanpflicht

[1] Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.

[2] 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 Gestaltungspläne geschaffen wird.

[3] 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.

Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.

Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Mindestfläche von 4'000 m^2 in unbebautem Gebiet und von 2'000 m^2 in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

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

[3] Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen festlegen.

[4] Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards und Mobilitätskonzepte verlangen.

[5] Der Gestaltungsplan «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» in der Wohn- und Arbeitszone Tampitäller gemäss Art. 19 BZR bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage des aus dem Studienauftrag «Granador-Areal Hitzkirch/Ermensee vom November 2020 hervorgegangenen Richtprojektes der blgp architekten AG, Luzern, zu erarbeiten. Massgebend daraus sind insbesondere die Verteilung, die Nutzung und das Volumen der Bauten auf dem Areal, deren Höhen und Höhenstaffelung, die Erschliessung sowie die Nutzung und die Gestaltung des Aussenraumes.

[6] Im Gestaltungsplangebiet «Tampitäller» (Arbeitszone 1) beträgt die maximal zulässige Gesamthöhe 15.0 m.

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

Art. 37 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 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 (jeweils auf die nächste ganze Zahl gerundet) pro Wohneinheit für Bewohner,

b) maximal 1 Abstellfläche für Kleinwohnungen gemäss Art. 11;

c) bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucher (Zahl jeweils aufgerundet). Die Abstellflächen für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden.

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 Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

[6] Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

[7] Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

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

[9] Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 5'000.-. 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. Bei Vorliegen eines verbindlichen Mobilitätskonzeptes oder bei Fällen gem. Abs. 7 kann die Gemeinde von der Ersatzabgabe absehen.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 38 Dachgestaltung

[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 und mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen und / oder für die Retention oder die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 8 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann in den Arbeitszonen und bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, wenn die Aufbauten ästhetisch befriedigend gestaltet werden.

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

Art. 39 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. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten

[2] Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,

b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

[3] Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen und Aussenräume gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

[4] Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur erfolgen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.

[5] Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

[6] Die Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

[7] Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

[8] Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes

In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden und wo unumgänglich auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

Art. 41 Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte" und „erhaltenswerte" Denkmäler sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

[2] Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

[3] Für die als „erhaltenswert" eingestuften Objekte ist die Gemeinde zuständig. Die erhaltenswerten Objekte sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- und Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

[4] Innerhalb der Baugruppe müssen sich alle Bauten und Anlagen besonders gut eingliedern. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen. 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.

[5] Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 42
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. 43
Reklamen

[1] Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.

[2] Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und städtebauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

[3] Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.

[4] Für temporäre Reklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

Art. 44
Anlagen zur Energieerzeugung

[1] Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind der Gebäudehülle anzugleichen. Die Gemeinde kann für Bauteile, die bedeutend tiefer sind als die zulässige maximale Gesamthöhe resp. die zulässige talseitige Fassadenhöhe, Ausnahmen zulassen, wenn dies im Einklang mit dem Orts-, Quartier- und Landschaftsbild steht.

Art. 45
Mobilfunkantennen

[1] Als Mobilfunkantennen gelten Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk, usw.) dienen. 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 Mobilfunkanlage 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

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke

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 Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[5] In Wohnzonen, in den Kernzonen und Zentrumszonen 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 sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

[7] Von den Bestimmungen der Absätze 2 bis 6 ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen.

Art. 46
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 potenziell 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 sowie digitale Folgelösungen (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.

III. Schutz der Gesundheit

Art. 47
Schutz vor Wärmeeinwirkung

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 oder stapeln können.

Art. 48
Nebenräume

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

[2] In Gebäuden mit drei und mehr 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.

Art. 49 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 Abs. 1 PBG beträgt CHF 200.- pro m^2 „nicht realisierte Spielfläche" (Stand 2021). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 50 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 bei Neubauten mit drei und mehr Wohnungen Sammelplätze für Kehrichtgebinde und Container verlangen.

[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. 51 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder 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 auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist 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, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Art. 52 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. 53 Gebühren

[1] Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

[2] Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.- und 200.- fest.

[3] Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 54 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. 32 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 34 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. 55 Schlussbestimmung

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

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 28. November 2007 wird aufgehoben.

[3] Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 2. Nov. – 1. Dez. 2201 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.

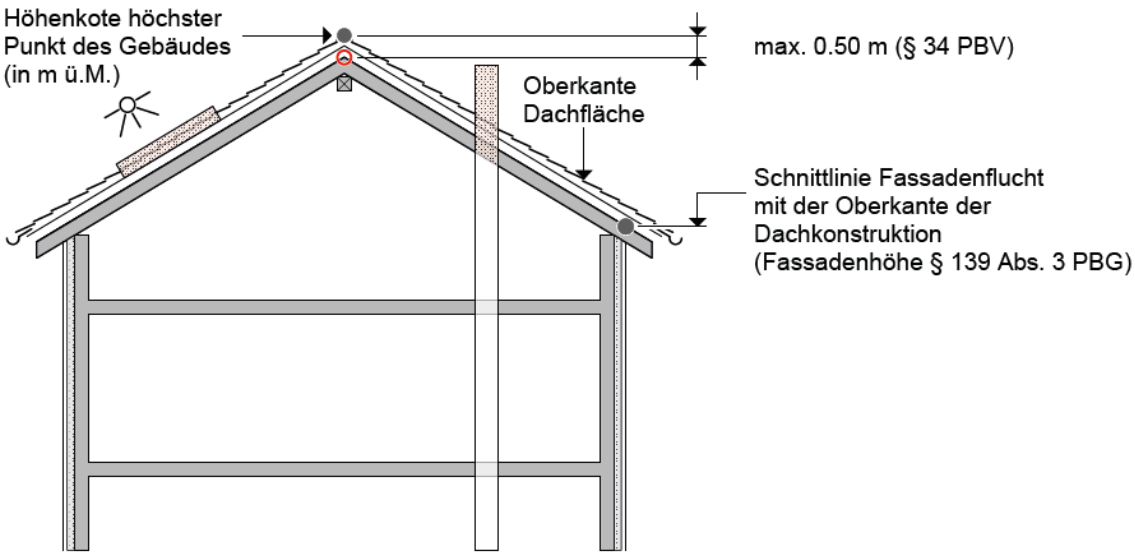
[4] Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

a) Herrenberg I vom 06.02.1996 / 04.10.2018
b) Herrenberg II vom 06.05.1996 / 05.07.2007
c) Nagelmatt vom 23.12.1988 / 08.04.2013
d) Chriesi-Park vom 19.10.2011
e) Tampiteller vom 06.02.2001 / 28.12.2005 / 11.08.2015
f) Dorf vom 17.02.1998 / 21.01.2004

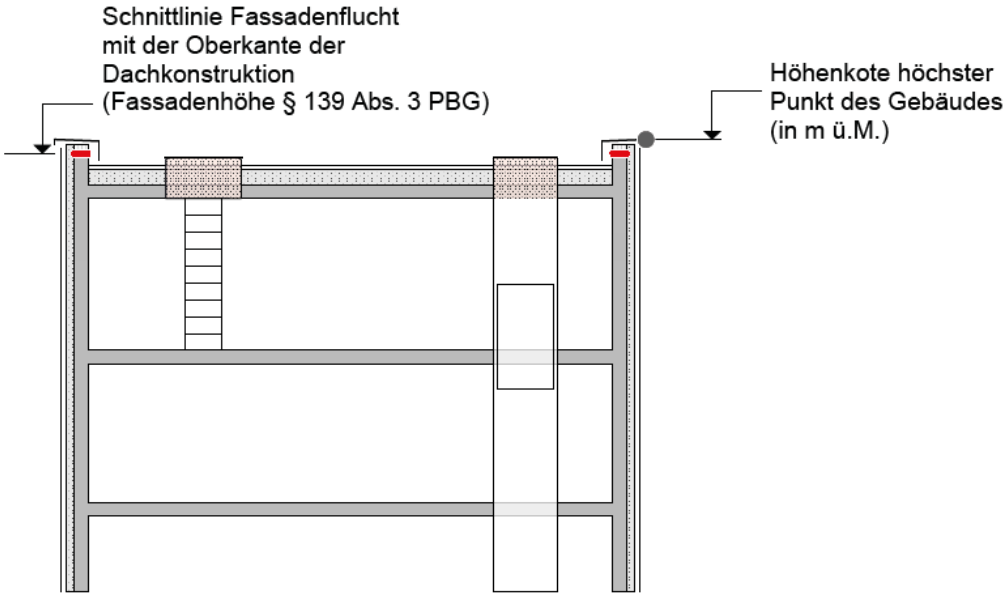
An der Gemeindeversammlung vom 5. September 2022 beschlossen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 786 vom 4. Juli 2023 unverändert genehmigt.

Anhänge

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee **Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 1** orientierende Skizze



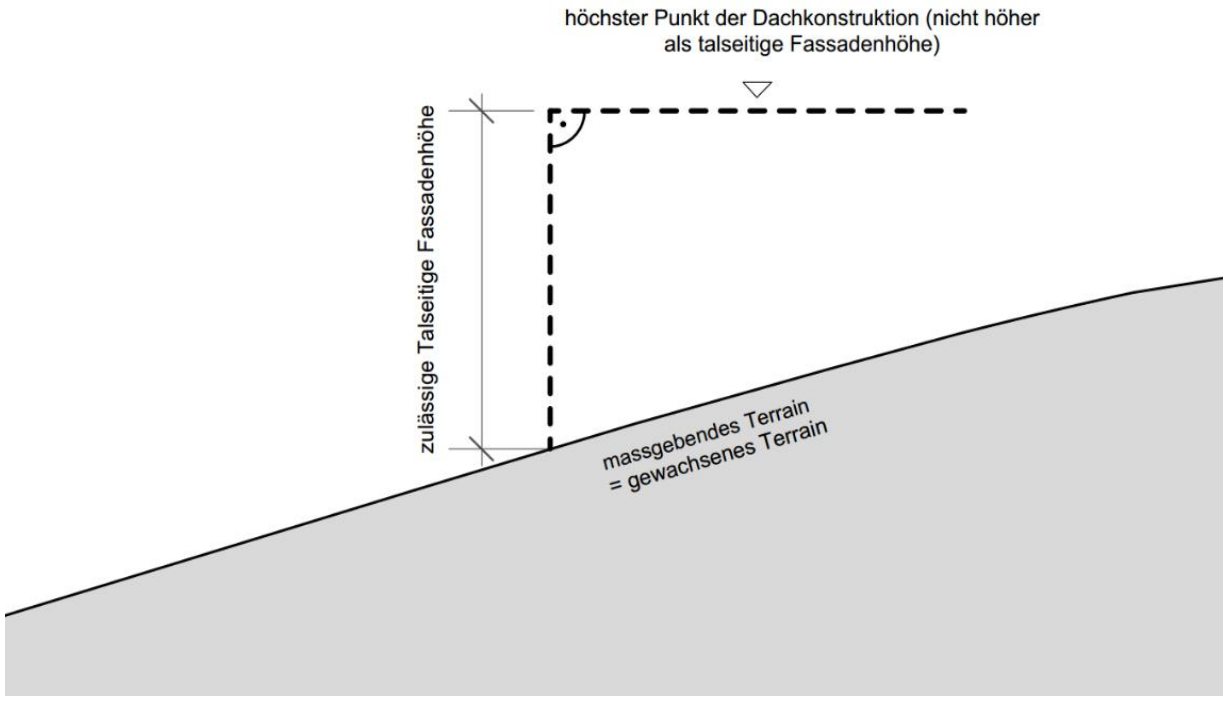
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

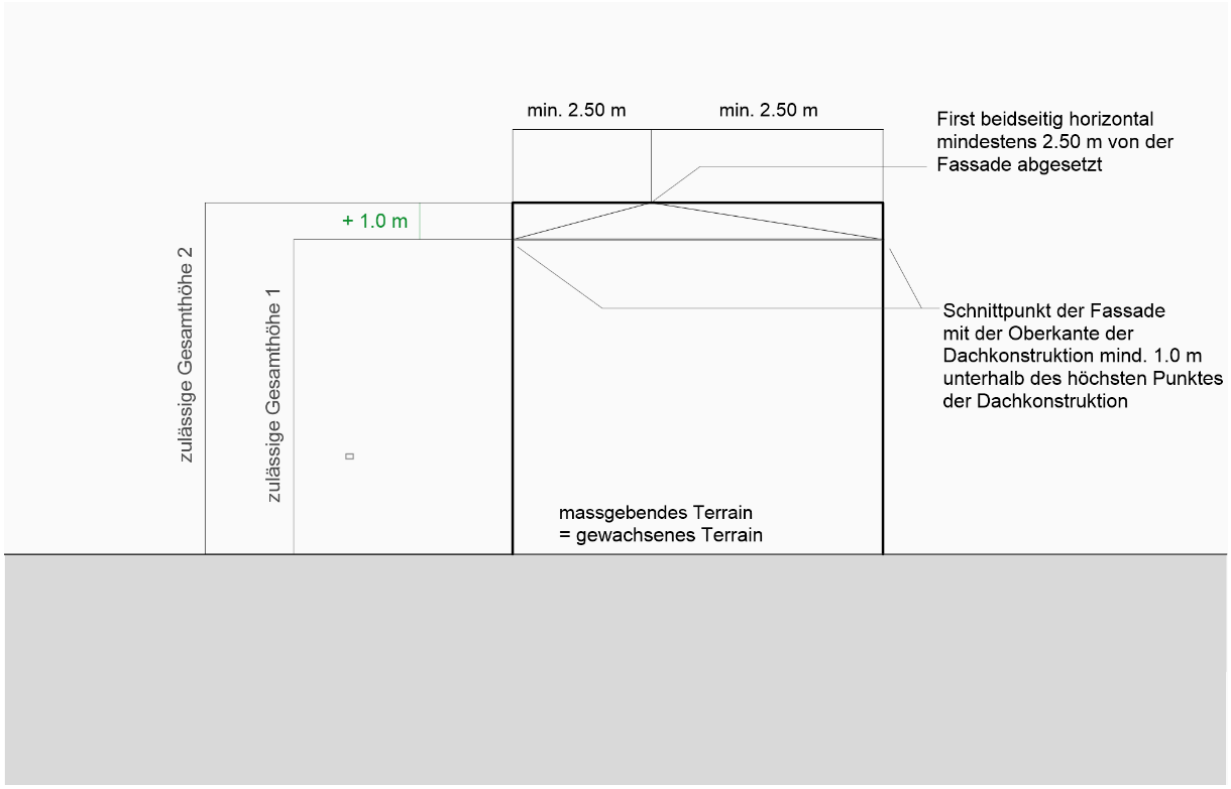


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

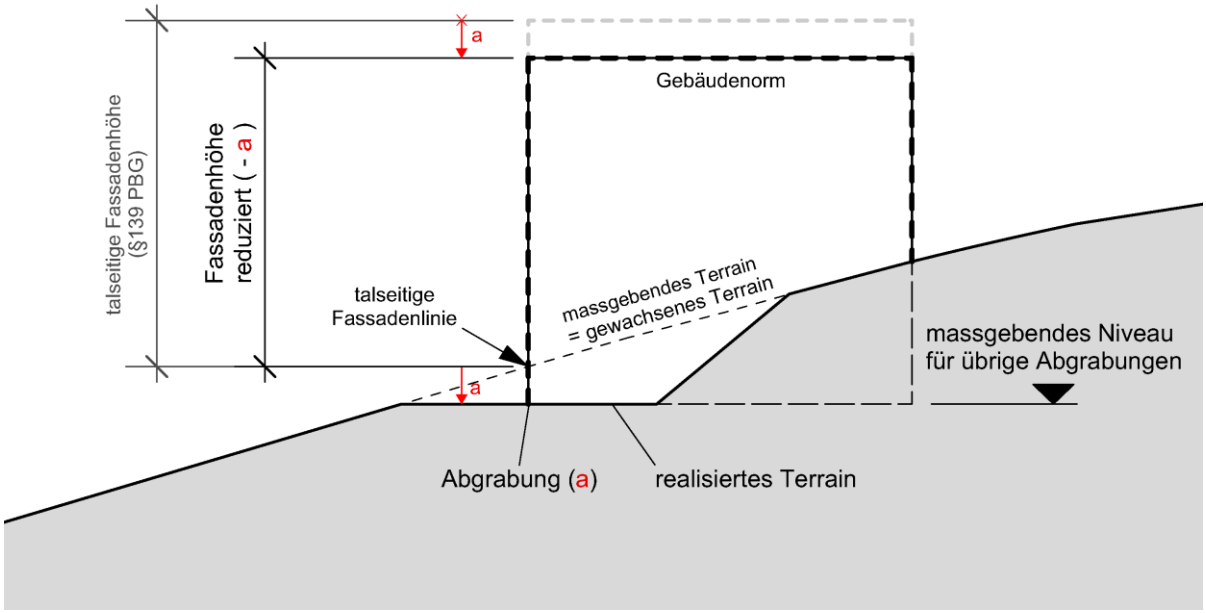
▒ Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee **Art. 8: Übersicht Höhenmasse**	**Anhang 2** orientierende Skizze

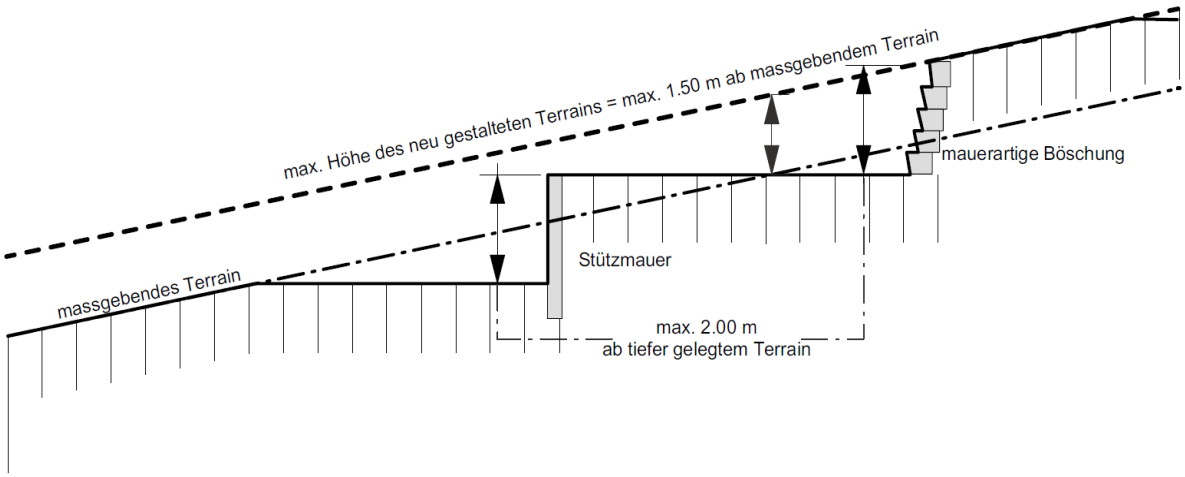




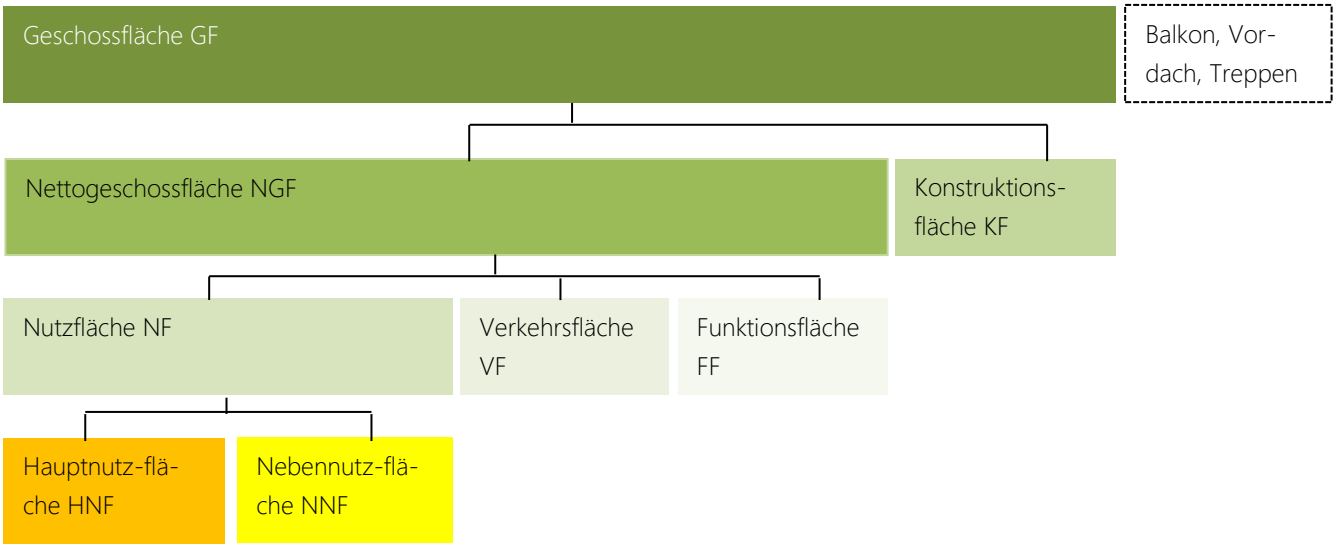
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee **Art. 9: Abgrabungen am Gebäude**	**Anhang 3** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee **Art. 13: Terraingestaltung**	**Anhang 4** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ermensee **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 5** 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 - Eingangs-hallen - 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