GEMEINDE GISIKON

Gemeinde Gisikon
Mühlehofstrasse 5, 6038 Gisikon
gemeinde@gisikon.ch, www.gisikon.ch
Tel. 041 455 42 00

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 24. März 2025 bis 15. April 2025

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. November 2025

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1009 vom 1. September 2026 mit Anordnungen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen am 22. September 2026.

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 4

Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4
Art. 3 Planungskoordination 4
Art. 4 Begutachtung 4
Art. 5 Qualität 5
Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaption 5
Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) 5
Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten 5
Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten 6
Art. 10 Mindestausnützung 6

2. ZONENBESTIMMUNGEN 6

2.1. Allgemeine Bestimmungen 6

Art. 11 Zoneneinteilung 6

2.2. Bauzonen 7

Art. 12 Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B 7
Art. 13 Kernzone A (KA) 7
Art. 14 Kernzone B (KB) 8
Art. 15 Kernzone Erhaltung Sagenmatt (KES) 8
Art. 16 Wohnzone (W) 8
Art. 17 Gestalterische Einheit 9
Art. 18 Wohn- und Arbeitszone (WA) 9
Art. 19 Arbeitszone (AIII) 9
Art. 20 Hotel- und Tourismuszone Tell (HT) 10
Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 10
Art. 22 Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit (Sn-EG) 10
Art. 23 Grünzone (Gr) 10
Art. 24 Grünzone Freiraum (GrF) 11
Art. 25 Grünzone Gewässerraum (GrG) 11
Art. 26 Verkehrszone 11

2.3. Nichtbauzone 11

Art. 27 Landwirtschaftszone (LW) 11
Art. 28 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) 12

2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte 12

Art. 29 Naturschutzzone (Ns) 12
Art. 30 Geotopschutzzone (Gs) 13
Art. 31 Einzelbaum/ Baumreihe schützenswert 13
Art. 32 Einzelbaum/ Baumreihe erhaltenswert 14
Art. 33 Ersatzpflanzung 14
Art. 34 Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen 14
Art. 35 Kulturdenkmäler 14

2.5. Gefahrenzonen 15

Art. 36 Naturgefahren 15

2.6. Sondernutzungsplanung 15

Art. 37 Gestaltungsplanpflicht 15

Art. 38 Freiwillige Gestaltungspläne 16

3. BAUVORSCHRIFTEN 16

3.1. Allgemeine Bestimmungen 16

Art. 39 Reklamen 16

3.2. Erschliessung 16

Art. 40 Bodenversiegelung 16
Art. 41 Mobilitätskonzept 16
Art. 42 Bereitstellung von Siedlungsabfällen 17
Art. 43 Ersatzabgaben für Spielplätze 17

3.3. Abstände 17

Art. 44 Zusammenbau 17

3.4. Höhenmasse 18

Art. 45 Gesamthöhe und Fassadenhöhe 18
Art. 46 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 18
Art. 47 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 18

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds 19

Art. 48 Dachgestaltung 19
Art. 49 Terrassenbauten 19
Art. 50 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen 19
Art. 51 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung 20
Art. 52 Zonenrandbepflanzung 20

3.6. Schutz der Gesundheit 21

Art. 53 Technische Gefahren 21
Art. 54 Beleuchtung/Lichtemissionen 21
Art. 55 Mobilfunkanlagen 21
Art. 56 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 22

3.7. Energie 23

Art. 57 Umweltschutz und Energie 23

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 23

Art. 58 Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren 23
Art. 59 Gebühren 23
Art. 60 Strafbestimmungen über den Naturschutz 23
Art. 61 Schlussbestimmung 24

ANHANG 25

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Gisikon erlassen, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (SRL-Nr. 735) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).

BAU- UND ZONENREGLEMENT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) 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 Zonenreglementen und Bebauungsplänen.

[2] Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.

[3] In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

Art. 3
Planungskoordination

[1)] Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere in den folgenden Fällen:

- in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern;
- bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen.
- Flächen mit der Überlagerung «gestalterische Einheit».
- bei Neubauten am Siedlungsrand mit vier und mehr Wohnungen.

[2] Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Art. 4
Begutachtung

[1] Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch externe Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen.

[2] Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf die Gesuchstellenden zu übertragen.

Art. 5
Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.

[2] Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.

[3] Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimalen nutzbaren Tiefe von 2.0 m zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten mit einer Fläche von mindestens 10 % der zugehörigen HNF sein.

[4] Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

[5] Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung usw.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

Art. 6
Klimaschutz und Klimaadaption

[1] Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

Art. 7
Überbauungsziffer (ÜZ)

[1] Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.

Art. 8
Überbauungsziffer für Hauptbauten

[1] Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.

[2] Für Schrägdachbauten nach Art. 46 und für Flachdachbauten nach Art. 47 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.

[3] Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

[4] Wird mit einem Bauvorhaben die maximal zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

Art. 9
Überbauungsziffer für Nebenbauten

[1] Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 10
Mindestausnützung

Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.

2. ZONENBESTIMMUNGEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 11
Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt:

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzone A	KA	III
Kernzone B	KB	III
Kernzone Erhaltung Sagenmatt	KES	III
Wohnzone 2 a, b, c	W2	II
Wohnzone 3 a, b	W3	II
Wohnzone Terrassen 1, 2, 3	W-T	II
Wohnzone 4	W4	II
Wohn- und Arbeitszone 1	WA1	III
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	III
Arbeitszone III	AIII	III
Hotel- und Tourismuszone Tell	HT	III
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	III
Sondernutzungszone Erholung und Gesundheit	Sn-EG	III
Grünzone	Gr	III
Verkehrszone	V	

Nichtbauzonen, Schutzzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	Lw	III
Übriges Gebiet a	ÜGa	III
Übriges Gebiet a-Verkehrsfläche	ÜGa-V	III
Naturschutzzone	Ns	III

Überlagerungen	Abkürzung
Gestalterische Einheit gem. Art. 17	
Überlagerte Zone für Kneippanlage	
Grünzone Freiraum	GrF
Grünzone Gewässerraum	GrG
Freihaltezone Gewässerraum	FrG
Naturschutzzone, dem Wald überlagert	Ns
Geotopschutzzone	Gs

2.2. Bauzonen

Art. 12
Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B

[1] Nutzung: Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen.

[2] Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein.

[3] Abstände: In den Kernzonen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.

[4] Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitätsvoll zu gestalten und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Die Durchgrünung ist zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Wo Grünflächen reduziert werden, ist eine qualitative Kompensation durch Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen oder anderweitige Begrünung (z. B. an der Fassade) zu schaffen und langfristig zu sichern.

[5] Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.

[6] Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 4 dieser Vorschriften zu begutachten.

[7] Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

[8] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 13
Kernzone A (KA)

[1] Zweck: Die Kernzone A dient der Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfzentrums in seiner Struktur und Funktion. Sie trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raums bei.

[2] Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gebäudelänge, usw.) und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Darüber hinaus gelten die Höchstmasse gemäss Anhang 1.

[3] Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet.

[4] Dachgestaltung: Für Hauptbauten sind Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad vorzusehen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen erlauben.

Art. 14
Kernzone B (KB)

[1] Zweck: Die Kernzone B bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.

[2] Grundmasse: Es gelten die Gesamthöhen gem. Anhang 1 dieses Reglements. Die definitiven Gebäudedimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Art. 15
Kernzone Erhaltung Sagenmatt (KES)

[1] Die Kernzone Erhaltung Sagenmatt dient der Erhaltung und Umnutzung der bestehenden Scheune Nr. 13a, Grundbuch Gisikon.

[2] Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen, die sich mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen. Ausserdem sind Wohnnutzungen im Umfang von max. 240 m² Hauptnutzfläche zulässig.

[3] Baumasse: Bauliche Veränderungen oder Erneuerungen sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudefläche sowie Gesamt- und Fassadenhöhe zulässig. Ersatzneubauten sind nicht zulässig. Die Stellung der Baute muss gewahrt bleiben.

[4] Erweiterungen: Betriebsbedingte, geringfügige Erweiterungen wie Anbauten, Vordächer, etc. können bewilligt werden, wenn sie sich dem bestehenden Gebäude unterordnen. Für die Eingliederung und Gestaltung gelten die Vorgaben gem. Art. 12 (allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen).

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 16
Wohnzone (W)

[1] Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- zum Wohnen und
- für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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.

[3] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 17
Gestalterische Einheit

[1] Bauten in den im Zonenplan separat als Überlagerung markierten Gebieten bilden eine gestalterische Einheit, welche auf einen Sondernutzungsplan zurückgeht oder historisch gewachsen ist und deren Charakter langfristig zu erhalten ist.

[2] Neubauten sowie bedeutende bauliche Veränderungen an Hauptbauten müssen sich gut in ihre Umgebung eingliedern und haben derart zu erfolgen, dass die gestalterische Einheit gewahrt bleibt. Massgebend sind die bestehenden Gesamt- und Fassadenhöhen, Ausrichtung, Dachform, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.

[3] Der Gemeinderat kann die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse beschränken oder weitere Auflagen machen, wenn dies zur Wahrung der gestalterischen Einheit erforderlich ist.

[4] Planungskoordination: Es gelten die Vorgaben gem. Art. 3 zur Planungskoordination.

Art. 18
Wohn- und Arbeitszone (WA)

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

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

[3] Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 3). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.

[4] Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416 ohne die Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 19
Arbeitszone (AIII)

[1] Die Arbeitszone III ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

[2] Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.

[3] Abstände: Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren.

[4] Eine Baubewilligung in der Arbeitszone III ist zusätzlich abhängig von der Beurteilung in Bezug auf die Eingliederung in den Reussraum resp. in die angrenzenden Siedlungsgebiete durch eine ansprechende Gebäude- und Umgebungsge-

staltung sowie Bepflanzung. Insbesondere an den Zonenrändern sind Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen.

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 20
Hotel- und Tourismuszone Tell (HT)

[1] Die Hotel- und Tourismuszone Tell dient dem Ausbau des bestehenden Hotel- und Restaurationsbetriebs. Zulässig in dieser Zone sind im Weiteren: Gruppenunterkünfte, Motelbetriebe, Erholungs- und Sportanlagen, Parkplätze.

[2] Grundmasse: Es gelten die Gesamthöhen gem. Anhang 1 dieses Reglements. Die definitiven Gebäudedimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 21
Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

[1] Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind Bauten und Anlagen für Schulen, Sport, Freizeit, Kultur und Verwaltung sowie Alterswohnraum.

[2] Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 22
Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit (Sn-EG)

[1] Die Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit dient der Erstellung der Kneippanlage Feldhof (mit Durchführung von Kneipp-Wasserbehandlungen), als Ort für die Gesundheitsförderung und Bildung sowie als Spielfläche. Die Bauten und Anlagen der Kneippanlage und der Spielflächen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren Bedingungen und Auflagen erlassen.

[2] Zulässig in der überlagerten Zone für Kneippanlage sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen:

- Aussichtsturm mit Armbad
- Gussstation
- Quellbecken mit Wasserrinne
- Sitzbänke und Holzstege
- Trockenmauern

[3] Ausserhalb der überlagerten Zone für Kneippanlage ist ausserdem das Errichten von Spiel- und Sportgeräten sowie kleineren Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Erholungs- und Bildungsnutzungen (z. B. Naturbasisstufe) zulässig.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 23
Grünzone (Gr)

[1] Die Grünzone dient der Freihaltung von Grünflächen sowie von Arealen innerhalb des Siedlungsgebietes, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind. Entlang von

Bachläufen werden Grünzonen zum Schutz und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer ausgeschieden.

[2] In der Grünzone sind keine Hochbauten, Parkplätze, Lager und Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Zulässig sind auch Fusswege, Freizeit- und Spielflächen. Weitere Anlagen und Einrichtungen, die den Nutzungsbestimmungen entsprechen, können bewilligt werden.

[3] Grünzone A: Die Grünzone Feldhof (Zonenbeschriftung «A» im Zonenplan) ist extensiv zu bewirtschaften.

[4] Bahnareale: Entlang der Bahnareale sind in der Grünzone unterirdische Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen der Trassebauten zulässig.

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24
Grünzone Freiraum (GrF)

[1] Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Sie haben einen natürlichen Bodenaufbau von mind. 50 cm Mächtigkeit oder einen retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit aufzuweisen.

[3] Bei bestehenden Einstellhallen ist die Überdeckung im Rahmen eines Baugesuchs mit verhältnismässigem Aufwand nachzurüsten. Sie kann einen natürlichen Bodenaufbau von weniger als 50 cm Mächtigkeit aufweisen.

Art. 25
Grünzone Gewässerraum (GrG)

[1] Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

Art. 26
Verkehrszone

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

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

2.3. Nichtbauzone

Art. 27
Landwirtschaftszone (LW)

[1] In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und 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 möglichst in Hofnähe zu erstellen.

[3] Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 28
Freihaltezone Gewässerraum (FrG)

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

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

[3] Zwischen der Baulinie zur Festlegung des Gewässerraums gemäss § 11bis KGSchV und der Freihaltezone Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV zulässig. Die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV kommen nicht zur Anwendung.

2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 29
Naturschutzzone (Ns)

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

[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,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

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

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

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 30
Geotopschutz-
zone (Gs)

[1] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.

[2] Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeveränderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

[3] Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

[4] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Art. 31
Einzelbaum/
Baumreihe
schützenswert

[1] Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten und im Bauminventar aufgeführten Einzelbäume und Baumreihen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

[2] Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.

[3] Ab äusserer Begrenzungslinie der Baumstämme ist bei baulichen Veränderungen ein Abstand von 4.0 m einzuhalten.

[4] Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzone Ausnahmen von den Abständen gemäss Abs. 3 gewähren, wenn der Fortbestand des Baumes dadurch nicht gefährdet wird.

[5] Gefährden bauliche Massnahmen einen schützenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

[6] Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn

a. der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt des Baums aussichtslos erscheinen lässt,
b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
c. der Baum Bauten und Anlagen oder Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen übermässig stark erschwert,
e. ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.

[7] Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.

[8] Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen und langfristig zu sichern.

Art. 32
Einzelbaum/ Baumreihe erhaltenswert

[1] Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.

[2] Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

[3] Eine Baumfällbewilligung kann erteilt werden, wenn:

a. die Voraussetzungen gemäss Art. 31 Abs. 6 erfüllt sind oder
b. bei Baumreihen oder -gruppen die räumliche Wirkung der Einheit durch die Entfernung eines Einzelobjekts nicht geschmälert wird oder
c. für nicht im Zonenplan dargestellte Bäume nur ein geringes oder kein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht und
d. ein gleichwertiger Ersatz mittels Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann.

Art. 33
Ersatzpflanzung

[1] Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält denselben Schutzstatus.

[2] Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.

[3] Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen und siedlungsökologischen Bedeutung die Ersatzabgabe pro Baum fest (mindestens CHF 5'000.-).

Art. 34
Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

[1] Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen).

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

[3] Entlang von Bächen gilt der Gewässerabstand gemäss § 25 des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBG). Es sind keine weiteren Abstände zu Uferbestockungen einzuhalten.

[4] Ab äusserer Begrenzungslinie der Stämme von Bäumen, Feldgehölzen und Bestockungen sind folgende Abstände einzuhalten:

a. Hochbauten und Abgrabungen ausserhalb Bauzone: 6.0 m
b. Hochbauten und Abgrabungen innerhalb Bauzone: 4.0 m
c. Oberirdische Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV ausserhalb Bauzone: 3.0 m
d. Oberirdische Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV innerhalb Bauzone: 2.0 m

[5] Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzone Ausnahmen von den Abständen gemäss Abs. 4 gewähren, wenn der Fortbestand der Hecke bzw. der Feldgehölze in ihrer Ausdehnung und Qualität dadurch nicht gefährdet wird.

Art. 35
Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten

sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

[2] Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätvoll verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

[3] Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätvoll verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

[4] Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

2.5. Gefahrenzonen

Art. 36
Naturgefahren

[1] Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren zu berücksichtigen. Grundlage bildet die Gefahrenkarte (gem. kantonalem Geoportal).

[2] Weiter ist bei allen Bauvorhaben die Oberflächenabflusskarte (gem. kantonalem Geoportal) zu berücksichtigen. Sie zeigt den Niederschlag, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfliesst.

[3] Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.

[4] Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

2.6. Sondernutzungsplanung

Art. 37
Gestaltungsplanpflicht

[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG gebaut werden.

[2] Allgemeine Vorgaben sowie gebietsspezifische Ziele und Anforderungen sind in Anhang 4 aufgelistet. Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss § 75 Abs. 1 je nach dem Masse gewähren, in dem die Ziele und Anforderungen aus Anhang 4 erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der ÜZ und Gesamthöhe um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gemäss § 14 PBV.

[3] Für Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gem. § 75 Abs. 1 PBG ist über ein qualitätssicherndes Verfahren mit mehreren Teams der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung zu erbringen.

[4] Für Einzonungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann bei Kleinflächen bis 1'000 m² davon absehen.

Art. 38
Freiwillige Gestaltungspläne

[1] Für freiwillige Gestaltungspläne gelten die Vorgaben gem. § 75 Abs. 2 PBG sowie die allgemeinen Vorgaben gem. Anhang 4 dieses Reglements.

[2] Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m². Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.

[3] Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Abs. 2 je nach dem Masse gewähren, in dem die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der ÜZ und Gesamthöhe um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gem. § 14 PBV.

[4] Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 39
Reklamen

Der Gemeinderat kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Der Gemeinderat kann Richtlinien erlassen.

3.2. Erschliessung

Hinweis: Die Herleitung der Abstellflächen für Fahrzeuge richtet sich nach dem «Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)» der Gemeinde.

Art. 40
Bodenversiegelung

Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

Art. 41
Mobilitätskonzept

[1] Der Gemeinderat kann für Projekte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:

- sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
- dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
- die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;

- Bauten und Anlagen mehr 20 Parkfelder aufweisen;
- Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird.

[2] Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.

[3] Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:

- Ziel, Zweck und Zuständigkeit
- Projektbeschrieb mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
- Art der Parkraumbewirtschaftung
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Massnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung mit motorisiertem Verkehr in den Kern- und Wohnzonen
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 42
Bereitstellung von Siedlungsabfällen

[1] Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

[2] Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

[3] Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Art. 43
Ersatzabgaben für Spielplätze

Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen aufgrund der Platzverhältnisse nicht erstellen, so hat sie pro m² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von CHF 200.- zu entrichten.

3.3. Abstände

Art. 44
Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze hinweg ist zulässig, sofern die Zonenarten einander nicht ausschliessen. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

3.4. Höhenmasse

Art. 45
Gesamthöhe und Fassadenhöhe

[1] Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.

- Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
- Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel [1] gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

[2] Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.

[3] Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung (vgl. Anhang 5). Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

[4] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Für Flachdachbauten gilt der Wert gem. Anhang 1. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel (gem. Abs. 1 lit. b) erhöht sich dieser Wert um max. 2.0 m.

[5] Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten (gem. Art. 48).

Art. 46
Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.

Art. 47
Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

[1] Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Art. 48
Dachgestaltung

[1] Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

[2] Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Hilfsmittel [2]. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gem. § 139 Abs. 2 PBG.

[3] Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

[4] Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:

- Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.
- Der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2.0 m und vertikal zum First mindestens 0.5 m.

[5] Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45 Grad nicht übersteigen.

[6] Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z. B. der Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) vollflächig extensiv zu begrünen. Dies gilt ebenso für Schrägdächer bis zu einer Neigung von 10 Grad.

Art. 49
Terrassenbauten

Terrassenbauten sind nur zulässig,

- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt und
- wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

Art. 50
Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen

[1] Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

[2] Für Mauern, Abgrabungen, Aufschüttungen usw. von mehr als 1.5 m Höhe bzw. Tiefe ab massgebendem Terrain sowie für Aufstapelungen und Ablagerungen grösseren Ausmasses ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn dadurch das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild beeinträchtigt würde.

[3] Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen.

[2] Merkblatt Solaranlagen

[4] Stützmauern sind zu begrünen. Wenn sie mehr als 2.0 m hoch sichtbar in Erscheinung treten, sind sie mit einem Versatz von mind. der halben Höhe vertikal zu staffeln.

[5] An Siedlungsrändern und landschaftlich exponierten Lagen sind Mauern und Einfriedungen von mehr als 0.5 m Höhe nicht zulässig.

Art. 51
Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

[1] Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.

[2] Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen.

[3] In der Regel ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten. Die ausgeführte Umgebungsgestaltung ist spätestens 6 Monate nach Bauabnahme des Bauprojektes durch die Baukontrolle zu überprüfen.

[4] Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind sickerfähig auszugestalten, soweit dies zweckmässig und bautechnisch möglich ist.

[5] Grössere, unbegrünte Steinflächen, z. B. aus Bahnschotter, sind nicht zulässig.

[6] Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

[7] Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemeinderat Bereiche mit Baumgruppen, Baumreihen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.

[8] In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Grünstrukturen anzulegen.

[9] Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 52
Zonenrandbepflanzung

[1] Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen oder Baumreihen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Als Zonenrandbepflanzung gelten Grünstrukturen, welche den Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone ökologisch und visuell markieren. Sie sind innerhalb der Bauzone zu erstellen.

[2] Die Zonenrandbepflanzung hat über die gesamte Länge eine durchschnittliche Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die Minimalbreite von 2.0 m darf nicht unterschritten werden. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Stützmauern zulässig.

[3] Die Zonenrandbepflanzung hat hinsichtlich Arten und Struktur eine grosse Vielfalt aufzuweisen und ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten

3.6. Schutz der Gesundheit

Art. 53
Technische Gefahren

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

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

[1] In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

[2] Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Art. 54
Beleuchtung/Lichtemissionen

[1] Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Leuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z. B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder usw.).

[2] Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.

[3] Lichtemissionen in Ruheräume (Schlafzimmer) sind möglichst zu vermeiden. Naturräume (Siedlungsränder, Grünzonen, Flüsse usw.) dürfen durch kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich gestört werden.

[4] Überflüssige Leuchten sind rückzubauen.

Art. 55
Mobilfunkanlagen

[1] Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

[2] Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1, 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.

[3] Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

- Priorität 1: Arbeitszonen
- Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Wohn- und Arbeitszonen
- Priorität 3: Kernzonen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Heime)
- Priorität 4: Wohnzonen

Der Standort einer Mobilfunkanlage 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 Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[4] In Wohnzonen und in den Kernzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage 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.

[5] An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

Art. 56
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

[1] Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind in einem Plan aufgeführt, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.

[2] In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 29-31 LSV, besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

[3] Kann der Grenzwert trotz Massnahmen nicht eingehalten werden, so ist der kantonale Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahme-Bewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Das überwiegende Interesse für die Ausnahme ist beim Gesuch zu begründen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV; es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

[4] Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

[5] Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

3.7. Energie

Art. 57
Umweltschutz und Energie

[1] Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KEnG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

[2] In Gestaltungsplan-Pflichtgebieten legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an den Gebäudestandard, die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest. Für Wohn- und Bürobauten richtet sich der Gebäudestandard nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie.

[3] Der Gemeinderat erlässt eine Energieplanung, welche die Grundsätze der übergeordneten und der kommunalen Energiepolitik räumlich konkretisiert. Die Planung dient der Gemeinde als Grundlage für ihre weiteren Arbeiten im Bereich der Energiepolitik.

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 58
Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren

In Ergänzung von § 191 PBG wird verlangt:

- Bei der Aussteckung des Baugespannes (Gebäudeeckpunkte und First) hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen, resp. gut sichtbar zu markieren.
- Vermessungs- und Marchzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden.

Art. 59
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 CHF 250.- fest.

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

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

Art. 60
Strafbestimmungen über den Naturschutz

[1] Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung 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 Busse bis zu CHF 40'000.-.

[2] Wer die Vorschriften der Art. 29 bis Art. 34 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Art. 61
Schlussbestimmung

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

[2] Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 11. Mai 2011 und die seitherigen Anpassungen, sind aufgehoben.

[3] Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- Hotel Garni an der Reuss (1999)
- Lindenfeld (1985)
- Riverpark (2014)
- Scheidegg (1999)
- Wissehrli (2011)

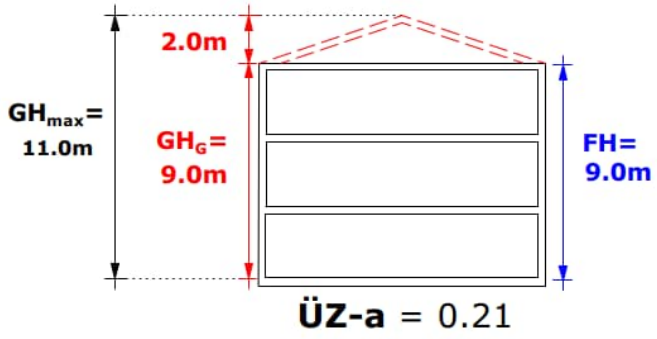
ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFINDLICHEKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1] min.	ÜZ Hauptbauten [1] ÜZ-a	ÜZ Hauptbauten [1] ÜZ-b	ÜZ Hauptbauten [1] ÜZ-c	ÜZ Nebenbauten [2]	Gesamthöhe [3] min.	Gesamthöhe [3] Grundwert	Gesamthöhe [3] max.	Talseitige Fassadenhöhe [3]	Gebäudelänge max. [4]	Lärm-ES [5]
Kernzone A	KA	Strukturerhalt	--	gem. Art. 12 und 13			--	--	15.0 m	16.0 m	--	--	III
Kernzone B	KB	Entwicklung	--	gem. Art. 12 und 14			--	9.0 m	16.0 m	18.0 m	--	--	III
Wohnzone 2	W2a	Reussblick	--	0.21	0.24	0.27	0.10	--	9.0 m	11.0 m	--	30.0 m	II
	W2b	Lindenfeld/Wissehrlistr./-bach	--	0.24	0.27	0.30	0.10	--	9.0 m	11.0 m	--	30.0 m	II
	W2c	Feldhof	--	0.24	0.27	0.30	0.10	--	10.0 m	10.0 m	10.0 m	30.0 m	II
Wohnzone 3	W3a	Feldhof	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	12.0 m	12.0 m	12.0 m	--	II
	W3b	Klausmatt MFH	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	--	--	II
Wohnzone 4	W4	Lindenfeld MFH	--	0.24	0.27	0.30	0.06	12.0 m	15.0 m	17.0 m	--	--	II
Wohnzone Terrassen	W-T1	Reussblick	--	0.33	0.33	0.33	0.06	--	10.0 m	10.0 m	--	--	II
	W-T2	Feldhof	--	0.37	0.37	0.37	0.06	--	12.0 m	12.0 m	--	--	II
	W-T3	Zentrum	--	0.46	0.46	0.46	0.09	--	14.0 m	14.0 m	--	--	II
Wohn- und Arbeitszone 1	WA1	Typ 1	--	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	--	--	III
		Typ 2	--	0.09	0.09	0.09	0.06	--	13.0 m	15.0 m	--	--	III
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Typ 1	--	0.24	0.27	0.30	0.06	12.0 m	17.0 m	17.0 m	--	--	III
		Typ 2	--	0.09	0.09	0.09	0.06	--	17.0 m	17.0 m	--	--	III
Arbeitszone	AIII	Arbeitszone	0.30	--	--	--	--	12.0 m	20.0 m	20.0 m	--	--	III
Hotel- und Tourismuszone Tell	HT	Tell	0.20	--	--	--	--	12.0 m	20.0 m	20.0 m	--	--	III

[1] Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)
[2] Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR
[3] Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.
[4] Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG
[5] Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

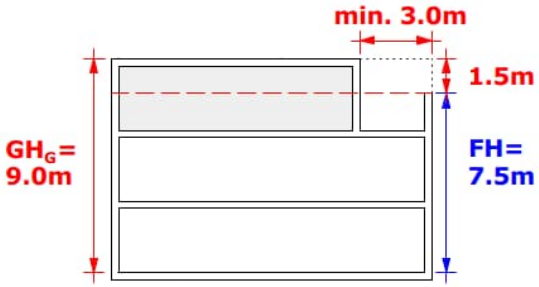
ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 7 BZR, Beispiel Wohnzone 2a (W2a):



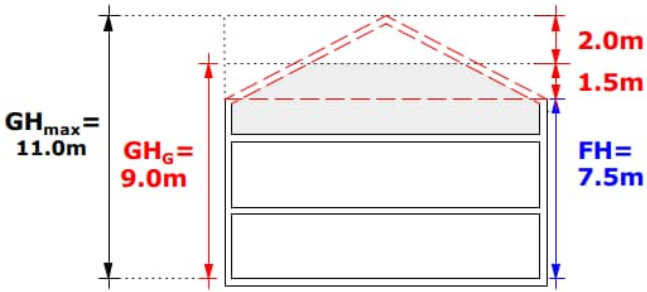
ÜZ-a = 0.21

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 45 Abs. 1 BZR:
  - GH_G = Grundwert
  - GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 45 Abs. 1 BZR



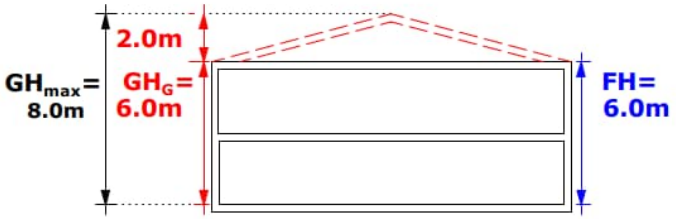
ÜZ-b = 0.24

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2 BZR
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art. 47 BZR



ÜZ-b = 0.24

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2 BZR
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 46 BZR

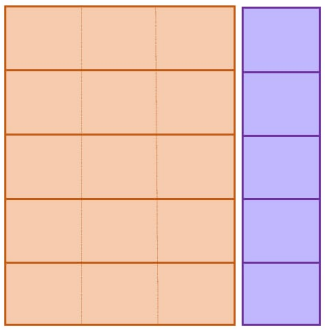


ÜZ-c = 0.27

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3 BZR
- Gesamthöhe gem. Art. 45 Abs. 2 BZR

ANHANG 3: SKIZZE ZU ART. 18 BZR, WOHN- UND ARBEITSZONE

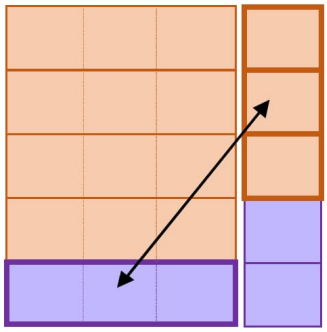
ÜZ gemäss Art. 18, Abs. 2 BZR
(Bsp. Wohn- und Arbeitszone 2 gem. Anhang 1)



Typ 1:
ÜZ-b = 0.27

Typ 2:
ÜZ-b = 0.09

Nutzungsübertragung gemäss Art. 18, Abs. 3 BZR
(Bsp. Wohn- und Arbeitszone 2 gem. Anhang 1)



Nutzungsübertragung
gemäss Art. 18 Abs. 3

Wohn- und/ oder Arbeitsnutzung

Arbeitsnutzung

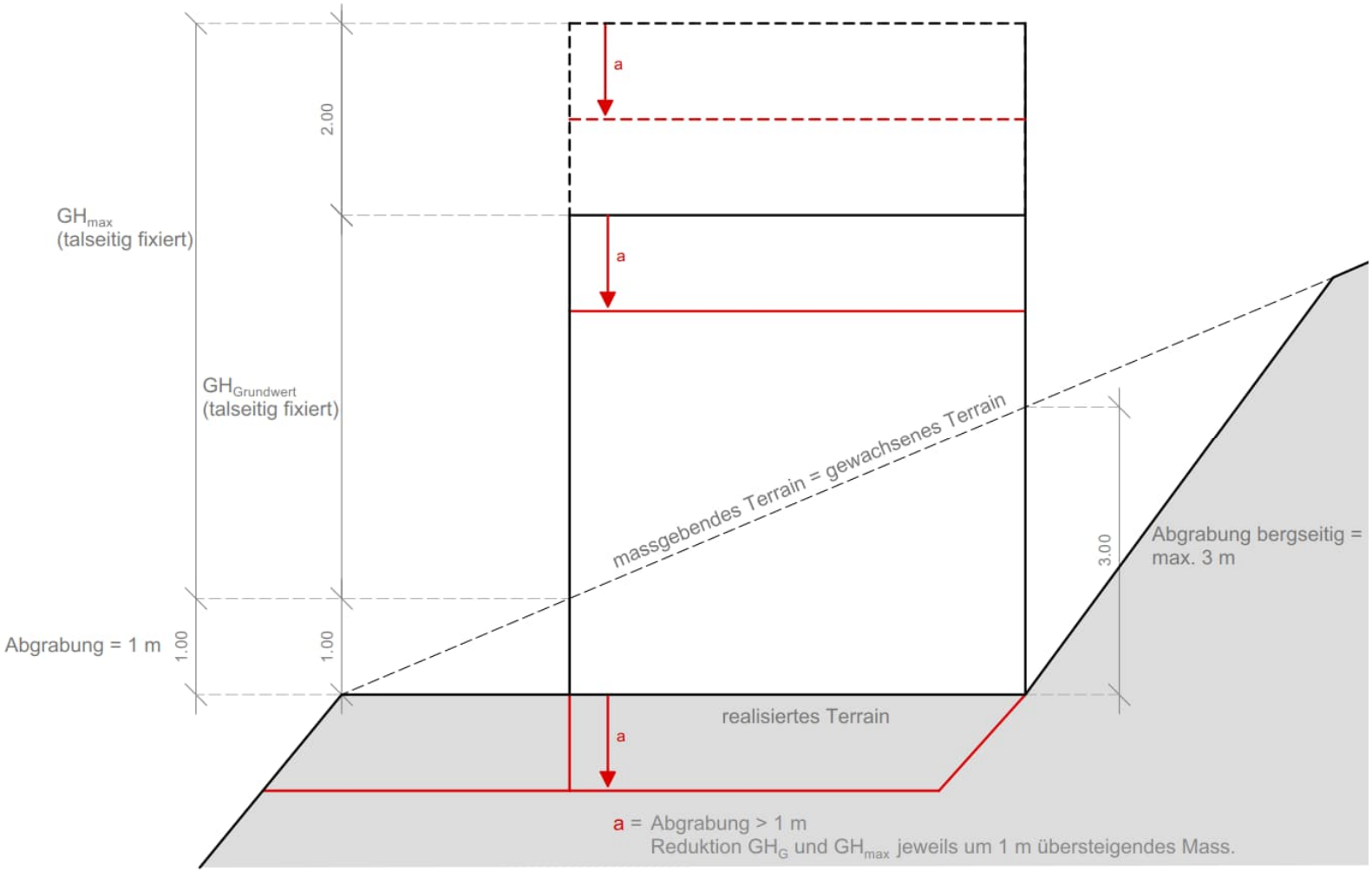
ANHANG 4: GESTALTUNGSPLANVORGABEN (ART. 37 BZR)

Art	Ortsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
GP	Allgemeine Vorgaben	- Wesentliche Vorteile und Mehrleistungen gegenüber der Normalbauweise. - Siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. - Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen. - Optimale Erfüllung von siedlungsökologischen Anforderungen (wie nachhaltige Energienutzung, Nutzung von Alternativenergien, Regenwassernutzung, Versickerungs- und Retentionsanlagen). - Erfüllung von erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion gem. Art. 57 BZR. - Konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen. - Grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen im Umfang von mindestens 20 % der erstellten Hauptnutzfläche (gemäss SIA 416). - Zweckmässiges Anlegen von Flächen für den Fuss- und Fahrverkehr sowie der vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen). Fuss- und Fahrverkehr sind so gut als möglich zu trennen, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgängerinnen und Fussgänger wesentlich einzuschränken.
GP	Tell Nord, Parz. Nr. 3	- Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Bei der Gesamthöhe ist keine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG zulässig. - Neubauten sind so zu gestalten, dass sie bzgl. kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situation entsprechen und sich gut eingliedern. Insbesondere ist die Eingliederung gegenüber dem schützenswerten Gebäude des Gasthofs Tell sicherzustellen. - Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung. Sicherstellen einer guten gestalterischen Integration von Bauten und Anlagen in die Uferlandschaft der Reuss - Naturnahe und strukturreiche Randbepflanzung gegenüber der Reuss - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische bzw. ins geplante Bauvolumen integrierte Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen. Der Hochwasserschutz ist bei unterirdischen Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Tell Süd, Parz. Nr. 2	- Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Bei der Gesamthöhe ist keine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG zulässig. - Neubauten sind so zu gestalten, dass sie bzgl. kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situation entsprechen und sich gut eingliedern. - Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung. Sicherstellen einer guten gestalterischen Integration von Bauten und Anlagen in die Uferlandschaft der Reuss - Naturnahe und strukturreiche Randbepflanzung gegenüber der Reuss - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische bzw. ins geplante Bauvolumen integrierte Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen. Der Hochwasserschutz ist bei unterirdischen Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Lindenfeld, Parz. Nr. 250	- Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Die maximal zulässige Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG ist bei der Gesamthöhe und bei der ÜZ auf zehn Prozent begrenzt. - Erhaltung der einheitlichen Gestaltung sicherstellen. - Gesamtheitliche, naturnahe und verkehrsfreie Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen. - Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Zonenrandbepflanzung. - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Mülihof, Parz. Nr. 151	- Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept in zeitgemässer Dichte. - Nachweis einer guten Eingliederung ins Ortsbild gem. den Vorgaben zur Kernzone A.

	- Die Fassadengestaltung der Bauten muss zur Adressbildung gegenüber der Dorfkreuzung und der Mühlehofstrasse beitragen. - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische Anordnung von Erschliessungs- und Parkierungsanlagen. - Berücksichtigung nachhaltiger Mobilitätsformen - Attraktive, hindernisfreie Aussenräume - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. - Der Gebäudestandard richtet sich nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie. - Der Gestaltungsplan ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens mit mindestens drei Teams zu erarbeiten.

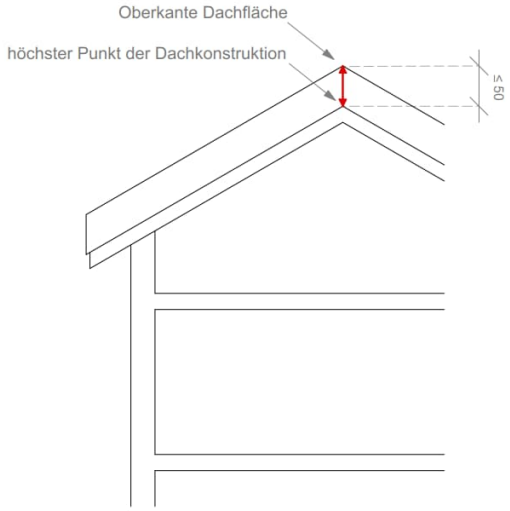
ANHANG 5: SKIZZE ZU ART. 45 BZR, ABGRABUNG

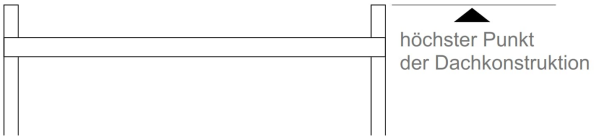
Abgrabungen > 1.0 m reduzieren gem. Art. 45, Abs. 3 die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung.



ANHANG 6: SKIZZE ZU ART. 45 BZR, HÖHENMASSE

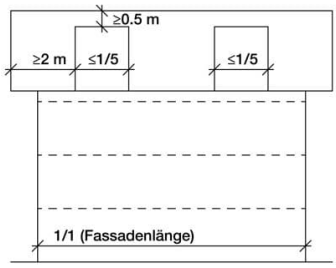
Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche gemäss § 139 PBG und § 34 PBV

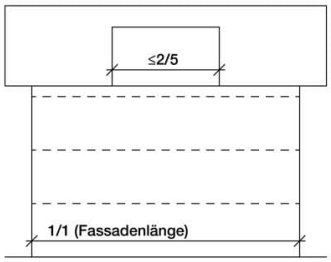


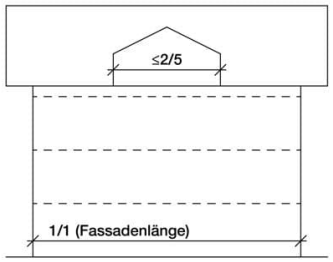


ANHANG 7: SKIZZE ZU ART. 48 BZR, DACHGESTALTUNG

Skizze zu Dachaufbauten gem. Abs. 4:







ANHANG 8: SKIZZE ZU ART. 50 BZR, TERRAINVERÄNDERUNGEN, STÜTZKONSTRUKTIONEN

Skizze zu Stützmauern gem. Abs. 4 und 5:

