Gemeinde Malters
Weihermatte 4, 6102 Malters
gemeinde@malters.ch
Tel. 041 449 66 66

BAU- UND ZONENREGLEMENT

	Beschluss Gemeindeabstimmung	Genehmigung durch den Regierungsrat
Gesamtrevision	**22.09.2024**	**01.07.2025 mit RRE Nr. 791**
Teilrevision Muoshof	28.09.2025	09.12.2025 mit RRE Nr. 1400

Die Gemeindepräsidentin

Sibylle Boos-Braun

Der Gemeindeschreiber

Reto Wermelinger

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 5

Art. 1 Zweck 5
Art. 2 Zuständigkeit 5
Art. 3 Planungskoordination 5
Art. 4 Begutachtung 5
Art. 5 Qualität 5
Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaption 6
Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) 6
Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten 6
Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten 6
Art. 10 Mindestausnützung 6
Art. 11 Grünflächenziffer 7

2. ZONENBESTIMMUNGEN 7

2.1. Allgemeine Bestimmungen 7

Art. 12 Zoneneinteilung 7

2.2. Bauzonen 8

Art. 13 Allgemeine Vorschriften Kernzonen und Zentrumszone 8
Art. 14 Kernzone A (KA) 8
Art. 15 Kernzone B (KB) 9
Art. 16 Zentrumszone (Z) 9
Art. 17 Wohnzone (W) 9
Art. 18 Erhaltungszone (W-E) 9
Art. 19 Gestalterische Einheit 10
Art. 20 Wohn- und Arbeitszone (WA) 10
Art. 21 Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen III und IV 10
Art. 22 Arbeitszone III (A III) 11
Art. 23 Sonderbauzone Schwingrube (SBS) 12
Art. 24 Sonderbauzone Weierhus (SBW) 12
Art. 25 Sonderbauzone für Gartenbau (SBG) 12
Art. 26 Sonderbauzone Witenthor (SBWi) 12
Art. 27 Sonderbauzone Tierhaltung (SBT) 13
Art. 28 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 13
Art. 29 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA) 13
Art. 30 Grünzone A (GrA) 13
Art. 31 Grünzone B (GrB) 14
Art. 32 Grünzone Freiraum (GrF) 14
Art. 33 Grünzone Gewässerraum (GrG) 14
Art. 34 Verkehrszone (V) 15

2.3. Nichtbauzone 15

Art. 35 Landwirtschaftszone (LW) 15
Art. 36 Reservezone (R) 15
Art. 37 Freihaltezone Gewässerraum (FrG) 15
Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW) 15
Art. 39 Weilerzone (W) 16
Art. 40 Temporäre Deponiezone «Im Spitz – Buggenringen» (TD) 16

2.4. Gefahrenzonen 16
Art. 41 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen 16
Art. 42 Gefahrenzone 3 (erhebliche Gefährdung) (GF3) 17
Art. 43 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmung (GF2) 17
Art. 44 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W) 18
Art. 45 Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S) 18
Art. 46 Gefahrenzone R2: Permanente Rutschungen (GF 2 R) 19
Art. 47 Gefahrenzone 1 (GF 1) 19
Art. 48 Gefahren ausserhalb der Bauzone 19
Art. 49 Gefahrenzone Halde (GFH) 19

2.5. Schutzzonen und Schutzobjekte 20
Art. 50 Landschaftsschutzzone I (LS-I) 20
Art. 51 Landschaftsschutzzone II (LS II) 20
Art. 52 Naturschutzzone 21
Art. 53 Archäologische Fundstellen 22
Art. 54 Kulturdenkmäler 22
Art. 55 Naturobjekte (NO) 22
Art. 56 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen 23
Art. 57 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen 23
Art. 58 Ersatzpflanzung 23
Art. 59 Hecken und Ufergehölze 24
Art. 60 Grünstrukturen 24
Art. 61 Zonenrandbepflanzung 24
Art. 62 Waldränder im Siedlungsgebiet 24

2.6. Sondernutzungsplanung 24
Art. 63 Gestaltungspläne 24

3. BAUVORSCHRIFTEN 25

3.1. Allgemeine Bestimmungen 25
Art. 64 Reklamen 25

3.2. Erschliessung 25
Art. 65 Mobilitätskonzept 25
Art. 66 Bereitstellung von Siedlungsabfällen 26
Art. 67 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl. 26

3.3. Abstände 26
Art. 68 Zusammenbau 26
Art. 69 Grenzabstand bei Gewächsen 26

3.4. Höhenmasse 27
Art. 70 Gesamthöhe und Fassadenhöhe 27
Art. 71 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 27
Art. 72 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 27

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 28
Art. 73 Dachgestaltung 28
Art. 74 Terrassenbauten 28
Art. 75 Terrainveränderungen 28
Art. 76 Umgebungsgestaltung 28

3.6. Schutz der Gesundheit 29

Art. 77 Lärmbelastete Gebiete 29
Art. 78 Beleuchtung / Lichtimmissionen 29
Art. 79 Mobilfunk 29
Art. 80 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen 30

3.7. Energie 30

Art. 81 Energie 30
Art. 82 Anschluss Fernwärmenetz 31

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 31

Art. 83 Gebühren 31
Art. 84 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte 31
Art. 85 Schlussbestimmung 31

ANHANG 33

Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen 34
Anhang 2: Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ) 35
Anhang 3: Skizze zu Art. 20, Wohn- und Arbeitszone 36
Anhang 4: Zone für öffentliche Zwecke (Art. 28 BZR) 36
Anhang 5: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 29) 36
Anhang 6: Naturschutzzonen (Art. 52 BZR) 37
Anhang 7: Geschützte Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume (Art. 55, Art. 56 BZR) 38
Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 63 BZR) 39
Anhang 9: Auszug aus dem Bericht Geotest vom 10.10.2000 (Art. 49) 40
Anhang 10: Geschiebesammler mit unterhalt durch die Gemeinde (Art. 33) 40

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan bezwecken 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, dem Bau- und Zonenreglement sowie von Bebauungsplänen.

[2] Für die Erteilung von Baubewilligungen ist der Gemeinderat zuständig. Er kann die Zuständigkeit in der kommunalen Organisationsverordnung delegieren.

[3] Der Gemeinderat kann eine beratende Baukommission wählen. Zusammensetzung und Aufgaben der Baukommission umschreibt er in einem Pflichtenheft.

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 stellen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:

- in den Kernzonen, der Zentrumszone sowie bei Kulturdenkmälern;
- bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen;
- in den Gebieten mit Vorgaben zum Erhalt der gestalterischen Einheit gem. Art. 19;
- bei Gestaltungsplänen;
- in Gebieten, wo gemäss Richtplan Wärmeversorgung der Anschluss an einen Wärmeverbund als prioritäre Massnahme zu prüfen ist.

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

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

Art. 4 Begutachtung

[1] Der Gemeinderat unterbreitet ortsbaulich wichtige private und öffentliche Bauvorhaben einer Baukommission zur Beurteilung. In den Kernzonen und in der Zentrumszone ist dies für Neu- und Ersatzbauten verbindlich.

[2] Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch Fachleute beraten lassen.

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] Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ist jeder Wohnung ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimal nutzbaren Tiefe von 2.0 m zuzuweisen. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten mit einer Fläche von mindestens 10 % der zugehörigen Hauptnutzfläche (HNF) sein.

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

Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaption

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist 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. 71 und für Flachdachbauten nach Art. 72 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] Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

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

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

[2] Wird bei einer Neubaute die zulässige Überbauungsziffer 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. 11 Grünflächenziffer

[1] Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die minimalen Grünflächenziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt. Hochstämmige Bäume nach Abs. 3 sind anrechenbar.

[2] Mindestens die Hälfte der anrechenbaren Grünfläche ist als ökologisch und klimatisch wertvolle Fläche zu gestalten und darf nicht unterbaut werden.

[3] Baumäquivalent: Hochstämmig Bäume, welche zu einer qualitätsvollen Siedlungsbegrünung beitragen und deren langfristiger Bestand gewährleistet ist, können kompensatorisch an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die zur Einhaltung der Grünflächenziffer erforderliche anrechenbare Grünfläche kann pro Baum mit Stammumfang[1] von minimal 16 cm und bis 80 cm um max. 20 m² reduziert werden. Für die Erhaltung von grosskronigen Hochstammbäumen mit Stammumfang > 80 cm kann die Reduktion, in Relation zur landschaftlichen und ökologischen Qualität des Baumes, auf max. 50 m² erhöht werden. Der Höchstwert gilt für Altbäume mit Stammumfang > 1.5 m, Baumhöhe > 15 m und gut ausgebildeter Krone. Der Schutz und die Erhaltung der Bäume ist langfristig sicherzustellen.

2. ZONENBESTIMMUNGEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

[1] Bauzonen:

- K Kernzone A und B
- Z Zentrumszone
- W Wohnzone 2 bis 4
- W-E Erhaltungszone Wohnen
- WA Wohn- und Arbeitszone 2 und 3
- A III Arbeitszone III
- A IV Arbeitszone IV
- SBS Sonderbauzone Schwingrube
- SBW Sonderbauzone Weierhus
- SBG Sonderbauzone für Gartenbau
- SBWi Sonderbauzone Witenthor
- SBT Sonderbauzone Tierhaltung
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- GR Grünzone A + B
- GRF Grünzone Freiraum
- GRG Grünzone Gewässerraum

[1] Auf einer Höhe von 1.0 m über Boden gemessen.

- V Verkehrszone

[2] Nichtbauzonen:
- LW Landwirtschaftszone
- R Reservezone
- FrG Freihaltezone Gewässerraum
- FrW Freihaltezone Wildtierkorridor
- W Weilerzone
- TD Deponiezone
- GF Gefahrenzonen

[3] Schutzzonen:
- LS Landschaftsschutzzonen (überlagert)
- NS Naturschutzzone

2.2. Bauzonen

Art. 13 Allgemeine Vorschriften Kernzonen und Zentrumszone

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

[2] Bei Neu- oder Ersatzbauten entlang der Luzernstrasse, der Bahnhofstrasse sowie der Hellbühlstrasse südlich der Bahnlinie sind die Erdgeschosse auf der strassenzugewandten Seite für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) oder öffentliche Nutzungen baulich vorzusehen und zu nutzen.

[3] Abstände: Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 4.0 m.

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

[5] Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitätsvoll zu gestalten und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Die Durchgrünung ist zu erhalten und wo notwendig 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.

[6] Qualitätssicherung: Für Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie generell bei Neu- oder Ersatzbauten ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen. Die Art des Verfahrens ist mit dem Bauamt abzusprechen. Mindestanforderung ist eine Machbarkeitsstudie mit mehreren Varianten.

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

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

[9] Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

Art. 14 Kernzone A (KA)

[1] Zweck: Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten des gewachsenen, ursprünglichen Ortskerns.

[2] Das Dorfbild prägende Bauten sowie die dazugehörenden Gärten, Vorplätze und Fusswege sind zu erhalten. Bauliche Veränderungen oder Erweiterungen müssen sich gut eingliedern und sich den prägenden Bauten unterordnen.

[3] Der Gemeinderat kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens Abweichungen zulassen.

Art. 15 Kernzone B (KB)

[1] Zweck: Die Kernzone B bezweckt die Erhaltung und eine qualitätsvolle Gestaltung des dörflichen Zentrums unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.

[2] Grundmasse: Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und Nutzungsdichte legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung, Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

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

Art. 16 Zentrumszone (Z)

[1] Zweck: Die Zentrumszone bezweckt die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfzentrums Weihermatte.

[2] Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie die Weiterführung und Stärkung des Zentrumscharakters abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge, usw.) und Nutzungsdichte legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung, Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Art. 17 Wohnzone (W)

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

[3] Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

Art. 18 Erhaltungszone (W-E)

[1] Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.

[2] Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.

[3] Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.

[4] Klein- und Anbauten sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen. Es gilt die Überbauungsziffer für Nebenbauten der Wohnzone 2.

[5] Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

Art. 19 Gestalterische Einheit

[1] Bauten in dieser Zone bilden eine gestalterische Einheit, welche auf einen früheren Sondernutzungsplan zurückgeht, dessen 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 Gesamt- und Fassadenhöhen, Ausrichtung, Dachform-, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.

[3] Bauprojekte sind dem Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen.

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

Art. 20 Wohn- und Arbeitszone (WA)

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

[2] Die maximal zulässigen Gesamthöhen und Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Es wird unterschieden zwischen einer Überbauungsziffer für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung (Typ 1) und einer Überbauungsziffer für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung (Typ 2).

[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 (vgl. Anhang 3). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.

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

[5] Bei Neu- oder Ersatzbauten entlang der Hellbühlstrasse und der Eistrasse ist das Erdgeschoss für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 21 Allgemeine Bestimmungen zu den Arbeitszonen III und IV

[1] Die Arbeitszonen dienen in erster Linie der gewerblichen und industriellen Nutzung. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche gem. SIA 416 ausmachen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass mit geeigneter Standortwahl und technischen Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.

[2] Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Darunter fallen namentlich Nutzungen, welche

- mehr als 4 Fahrten DTV pro 100 m2 realisierter Hauptnutzfläche (HNF) verursachen, oder
- mehr als 10 Lkw- oder Lieferwagen-Fahrten DTV pro 1'000 m2 Grundstücksfläche verursachen.

[3] Einkaufszentren gemäss § 169 ff. PBG und Verkaufsgeschäfte mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit einer Verkaufsfläche von mehr als 300 m^2 sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagsplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet.

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

[5] Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4 m. Gegenüber anderen Zonenarten (ausser Arbeitszone IV) sind die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 1 PBG einzuhalten.

[6] Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Die Arbeitszonen sind angemessen mit ökologisch wertvollen Elementen zu begrünen. Nicht betrieblichen Zwecken dienende Rand- und Restflächen sind zu begrünen. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze weitere Gestaltungsauflagen erlassen, um eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

[7] Werkverkehr: Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkierungsanlagen, innenliegende Anlieferungen, Warte- und Ruheräume, usw.). Lagerplätze sind zu berücksichtigen.

[8] Parkierung: Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind flächeneffizient anzuordnen. Bei Neubauprojekten ist der zusätzliche Bedarf, soweit technisch und betrieblich möglich und sinnvoll, in Einstellhallen anzulegen. Bei Bauvorhaben mit mehr als 20 (zusätzlichen) Parkplätzen ist die darüber hinaus gehende Parkierungsfläche mindestens bis zum Umfang der Gebäudegrundfläche der Neu- oder Ersatzbauten[2] in Einstellhallen anzulegen. Ein noch weitergehender Bedarf ist mindestens zur Hälfte in Einstellhallen anzulegen. Der Gemeinderat kann Abweichungen zulassen, wenn die betriebliche oder bautechnische Notwendigkeit ausgewiesen ist oder die Erstellung unverhältnismässig wäre.

Art. 22 Arbeitszone III (A III)

[1] Die Arbeitszone Spahau ist für Gewerbebetriebe mit geringem Kundenverkehr bestimmt.

[2] In Ergänzung zu Art. 21 Abs. 2 und 3 nicht zulässig sind:

- Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs;
- Stägmättli und Spahau: Arbeitsplatzintensive Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe;
- Spahau: reine Büro- oder Dienstleistungsbetriebe.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

[2] Bezieht sich auf Hauptbauten. Nebenbauten, An- und Kleinbauten sind nicht betroffen.

Art. 23 Sonderbauzone Schwingrube (SBS)

[1] Nutzung: In dieser Sonderbauzone sind Bauten und Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit einer Sägerei, einem Holzverarbeitungsgewerbe und einem Holzhandelsbetrieb erforderlich sind. Bezüglich der Zulässigkeit von Wohnungen gelten die Bestimmungen der Arbeitszone (Art. 21 Abs. 1 BZR).

[2] Bau- und Gestaltungsvorschriften: Es gelten die Bestimmungen der Arbeitszone III (Art. 21 und 22 BZR).

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24 Sonderbauzone Weierhus (SBW)

[1] Zweck: Diese Sonderbauzone bezweckt die Gewährleistung der Umnutzung der bestehenden Bauten und Anlagen sowie den Betrieb einer Kompostieranlage.

[2] Nutzung: Gewerbliche Nutzung mit geringem Kundenverkehr. Für die Wohnnutzung gelten die Bestimmungen von § 46 Abs. 3 PBG.

[3] Bauweise: Neubauten und bauliche Erweiterungen sind lediglich für die ausgewiesenen Bedürfnisse der Kompostieranlage zulässig. Im Zonenteil westlich des Stierenweidbaches (Grundstück Nr. 134) sind keine Gebäude zulässig. Der Konzeptplan K 1_B vom 18.12.2006 ist massgebend.

[4] Eingliederung: Das Gelände ist mit Zonenrandbepflanzungen in Form von Wildhecken nach Massgabe des Zonenplanes in die Umgebung einzugliedern. Neue Hochbauten sind in der Höhe zu beschränken. Die grösste Firsthöhe der bestehenden Gebäude darf nicht überschritten werden. Ersatzbauten auf den Grundstücken Nr. 1230 und 1537 haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Für den Stierenweidbach sind die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes und die Gefahrenzonen zu berücksichtigen.

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 25 Sonderbauzone für Gartenbau (SBG)

[1] In der Sonderbauzone für Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft sowie für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Verkehrsintensive Nutzungen (Fachmarkt) und Wohnungen sind nicht gestattet.

[2] Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 26 Sonderbauzone Witenthor (SBWi)

[1] Die Sonderbauzone bezweckt die Umnutzung und Erweiterung der bestehenden Gebäude für Wohnen und Hobbytierhaltung.

[2] Die bestehenden Gebäude dürfen umgenutzt werden. Das bestehende Hauptgebäude darf mit offenen Balkonen und Dachlukarnen ergänzt werden.

[3] Als Neubauten dürfen nur eingeschossige, nicht bewohnte Bauten im Umfang von 600 m^2 Grundfläche erstellt werden.

[4] Die Erschliessung, die Situierung und Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie deren Eingliederung in die landschaftliche Umgebung sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Der genehmigte Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

[5] Der Bereich, innerhalb welchem Gebäude realisiert werden dürfen, ist im Zonenplan bezeichnet.

[6] Bauten und Anlagen haben einen Gewässerabstand innerhalb der Sonderbauzone von 6 Meter einzuhalten. Ansonsten gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes (SRL Nr. 760)

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 27 Sonderbauzone Tierhaltung (SBT)

[1] In der Sonderbauzone Tierhaltung sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, die hobbymässige Tierhaltung sowie den Betrieb einer Tierpension zulässig. Die Erstellung zusätzlicher Wohnungen ist nicht gestattet. Die mit der Grünzone Freiraum überlagerte Fläche ist als Wiese zu unterhalten und zu pflegen. Sie darf nicht befestigt werden.

[2] Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten und zu pflegen, dass sie sich gut in die Landschaft eingliedern und der landwirtschaftliche Charakter erhalten bleibt.

[3] Die Überbauungsziffer beträgt max. 0.15.

[4] Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.70

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 28 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

[1] Es gelten die Bestimmungen des § 48 PBG.

[2] Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 4 dieses Reglements verbindlich festgelegt.

[3] 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.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: II, in den gerasterten Flächen im Zonenplan: III

Art. 29 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SFA)

[1] Es gelten die Bestimmungen des § 49 PBG.

[2] Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 5 dieses Reglements verbindlich festgelegt.

[3] 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.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 30 Grünzone A (GrA)

[1] Die Grünzone A bezweckt die Sicherung und naturnahe Pflege von Grünstrukturen am Siedlungsrand oder im Siedlungsgebiet und trägt zur ökologischen Vernetzung bei.

[2] Die Nutzung erfolgt extensiv. Im Vordergrund stehen die Pflege von ökologisch wertvollen Grünflächen oder eine extensive landwirtschaftliche Nutzung. Der Mindestanteil an ökologisch wertvollen Flächen beträgt 50 %. Die Weiterführung bestehender gartenbaulicher Nutzungen bleibt gewährleistet.

[3] Auf kleineren Flächen können folgende Nutzungen bewilligt werden, soweit sie mit dem Zonenzweck verträglich sind:

a. naturnaher Gartenbau
b. naturnahe Freizeit- und Erholungsnutzung.

[4] Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone sowie für Nutzungen nach Abs. 3 erforderlich sind.

[5] Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat Weisungen erlassen.

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 31 Grünzone B (GrB)

[1] Die Grünzone B bezweckt die Sicherung von Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebietes. Sie kann einer anderen Zone überlagert sein. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Zulässig sind folgende Nutzungen: Landwirtschaft, Gartenbau, Erholungsnutzung, Spielflächen, Parkanlagen.

[3] Die Flächen sind weitgehend als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau zu erhalten und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Der Mindestanteil an ökologisch wertvollen Flächen beträgt 25 %. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten. Der Übergang zwischen Grünzone und bebaubarem Bereich ist möglichst natürlich zu gestalten.

[4] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Bauten sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. Der Gemeinderat kann in begründeten Ausnahmefällen kleinflächige Verkehrsanlagen bewilligen.

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 32 Grünzone Freiraum (GrF)

[1] Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Naturflächen oder von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.

[2] Die Flächen sind mehrheitlich als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.

[3] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gem. § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Oberflächliche Parkierungsanlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.

Art. 33 Grünzone Gewässerraum (GrG)

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

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

[3] Der Unterhalt und Ersatz bestehender baulicher Einrichtungen wie Wege, Stützmauern und dergleichen bleibt gewährleistet.

[4] Der ordentliche, betriebliche Gewässerunterhalt gem. §8 WBG obliegt den Grundeigentümern, soweit nicht die öffentliche Hand oder Dritte zuständig sind. Er bezweckt die Sicherstellung von Hochwasserabflusskapazität, Böschungsstabilität und natürlichem Gewässerlebensraum. Er umfasst die erforderlichen Räumungs- und Reinigungsarbeiten, den Erhalt und die Pflege der Ufervegetation sowie den Unterhalt von Wegen, welche dem Gewässerunterhalt dienen.

[5] Bei Nichtausübung der Unterhaltspflicht oder ungenügendem Unterhalt sorgt die Gemeinde für die Ausführung der notwendigen Massnahmen auf Kosten der Unterhaltspflichtigen.

[6] Für weiterführende Regelungen zum betrieblichen Gewässerunterhalts kann der Gemeinderat Weisungen erlassen oder ein Reglement erstellen.

[7] Die Geschiebesammler, welche zur übergeordneten Sicherheit von Gemeindegebieten und Weilern dienen, werden durch die Gemeinde Malters unterhalten. Der Gemeinderat legt diese in Anhang 10 fest.

Art. 34 Verkehrszone (V)

[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. 35 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. 36 Reservezone (R)

[1] Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

[3] Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 37 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).

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

[4] Mit Ausnahme der grossen Fliessgewässer Kl. Emme und Rümlig obliegt die Verantwortung für den ordentlichen, betrieblichen Gewässerunterhalt den Grundeigentümern. Es gelten die Vorschriften von Art. 33 Abs. 4 bis 7 BZR.

Art. 38 Freihaltezone Wildtierkorridor (FrW)

[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 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. 39 Weilerzone (W)

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung der Weiler Blatten und Ettisbühl unter Wahrung der Bausubstanz und des Weilerbildes inkl. der Aussenräume. Der Weiler Blatten ist im ISOS als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Wohnen, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und Anlagen für den öffentlichen Verkehr.

[3] Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.

[4] Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie
- zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und
- für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden.

Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

[5] Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
- Stellung der Baute,
- kubischen Erscheinung,
- Dach- und Fassadengestaltung,
- Material- und Farbwahl,
- Umgebungsgestaltung.

[6] Bei wesentlichen baulichen Veränderungen im Weiler Blatten ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 40 Temporäre Deponiezone «Im Spitz – Buggenringen» (TD)

[1] Die Deponiezone «Im Spitz - Buggenringen» (Teilflächen der Grundstücke Nr. 505, 1275, 898 und 895) dient der Errichtung und dem Betrieb einer Deponie des Typs A gemäss Artikel 35 der Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, VVEA). Bis zum Abschluss der Deponie sind Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial zulässig.

[2] Nach Abschluss der Deponie erfolgt die Umzonung in die Landwirtschaftszone in dem dafür massgeblichen Verfahren.

[3] Mit der Deponie werden 15% der Gesamtdeponiefläche als Areale für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung gestellt.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

2.4. Gefahrenzonen

Art. 41 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen

[1] Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Steinschlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.

[2] Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.

[3] Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.

Art. 42 Gefahrenzone 3 (erhebliche Gefährdung) (GF3)

[1] Die Gefahrenzone 3 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengebiet).

[2] Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten sind grundsätzlich untersagt.

[3] Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.

[4] Ersatzbauten sind nicht zugelassen.

[5] Standortsgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden. Mit dem Baugesuch ist ein Gutachten eines anerkannten Fachexperten einzureichen, welches nachweist, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird.

[6] Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.

[7] Bei sämtlichen Bauten in der Gefahrenzone 3 ist der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, jedem Baugesuch beizulegen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Nachweis ist auf Verlangen von einem durch die Gemeinde anerkannten Fachexperten beizubringen.

[8] Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nicht gestattet.

[9] In der Gefahrenzone 3 sind sämtliche Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

Art. 43 Gefahrenzone 2 (mittlere Gefährdung), Allgemeine Bestimmung (GF2)

[1] Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).

[2] In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortswahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.

[3] Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

[4] Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.

[5] Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.

[6] In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.

[7] Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.

Art. 44 Gefahrenzone 2 W: Hochwasser (GF 2 W)

[1] Neubauten, Ersatzbauen sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.

[2] Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

[3] Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.

[4] Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.

[5] Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.

[6] Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.

[7] Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.

[8] Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.

[9] Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

Art. 45 Gefahrenzone 2 S: Sturzprozesse (GF 2 S)

[1] Neubauten sowie die Nutzungsänderungen von Bauten, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind nur zulässig, wenn abschirmende Massnahmen wie Dämme, Mauern oder Objektschutzmassnahmen, welche sämtlichen einwirkenden Prozessen entgegenwirken, erstellt werden. Die Nutzung um das Gebäude ist so zu gestalten, dass der Aufenthalt von Personen im Freien hauptsächlich auf der durch das Gebäude geschützten Seite stattfindet. Der Zugang zum Gebäude muss auf der geschützten Gebäudeseite angelegt werden oder ist mit entsprechenden Schutzmassnahmen zu sichern.

[2] Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Sie

müssen mit entsprechendem Objektschutz ausgestattet oder mit abschirmenden Massnahmen geschützt werden.

[3] Gebäuderückseiten sind so auszubilden, dass die Gebäude durch die einwirkenden Prozesse keinen Schaden nehmen. Gebäudeöffnungen in der bergseitigen Wand sind auf ein Minimum zu beschränken und so auszugestalten, dass keine Sturzkomponenten in die Gebäude eindringen können.

Art. 46 Gefahrenzone R2: Permanente Rutschungen (GF 2 R)

[1] Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen.

[2] Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.

[3] Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt.

[4] Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden.

[5] Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.

[6] Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

[7] Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.

Art. 47 Gefahrenzone 1 (GF 1)

[1] Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete, bei welchen eine geringe Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse besteht.

[2] Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren.

[3] In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt:

[4] Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.

[5] Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.

[6] Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen GF 2.

Art. 48 Gefahren ausserhalb der Bauzone

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können digital im Geoportal Kanton Luzern abgerufen werden.

Art. 49 Gefahrenzone Halde (GFH)

[1] Die Gefahrenzone Halde bezeichnet durch Sturzprozesse, Rutschungen, Hangmuren, Überschwemmungen sowie durch Terraineingriffe während Bauprozessen bedrohte Gebiete. Massgebend für Gefahrenart und –intensität sind die Gefahrenkarte Halde (1:2000) vom 30. März 2000 und der dazugehörige technische Bericht (Bericht L9993 1a vom 10. Oktober 2000).

[2] Mit den Baugesuchsunterlagen sind das geotechnische Gutachten mit den Nachweisen gemäss Abs. 3 sowie eine planliche Darstellung der gemäss Bericht L9993 1a (Seite 13f) vorgesehenen Objektschutzmassnahmen zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.

[3] Bauvorhaben sind zwingend durch einen Geotechnikingenieur oder Geologen zu begleiten. Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen, die im Anhang 7 aufgeführten Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu überprüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau- als auch für den Endzustand erfolgen.

2.5. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 50 Landschaftsschutzzone I (LS-I)

[1] Zweck: Die Landschaftsschutzzone I bezweckt die Erhaltung und Förderung der Erscheinung und des Charakters der Landschaft.

[2] Überlagerung: Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.

[3] Einordnung der Bauten: Zulässige Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.

[4] Schutz des Landschaftsbildes: Es dürfen keine Massnahmen wie Aufforstung, Begradigung von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes vorgenommen werden, die zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen grösseren Ausmasses, wie Abgrabung, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben usw., sind nur zulässig, wenn dadurch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wesentlich erleichtert wird, keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt oder aber vorübergehend beseitigte Elemente wieder hergestellt werden.

Art. 51 Landschaftsschutzzone II (LS II)

[1] Zweck: Die Landschaftsschutzzone II bezweckt die Erhaltung der strukturreichen, reich gegliederten Landschaft im Raume Hinder Ämmeberg.

[2] Überlagerung: Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

[3] Bewirtschaftung: Die Bewirtschaftung darf in der Regel nicht intensiviert werden. Es sind Bewirtschaftungsformen anzustreben, welche die Artenvielfalt von Fauna und Flora fördern. Verbuschungen und das Aufwachsen von Wald sind durch mindestens einen jährlichen Schnitt zu verhindern. Differenziertere Regelungen können im Rahmen von Pflegevereinbarungen oder anderen angemessenen Schutzmassnahmen konkretisiert werden.

[4] Erhaltung von Naturobjekten: Bestehende Naturobjekte, wie Feuchtgebiete, Trockenstandorte, Felsbänder, Felsblöcke und Einzelbäume etc. sind grundsätzlich zu erhalten. Die Veränderung oder Beseitigung können bewilligt werden, wenn die Interessen der landwirtschaftlichen Nutzung oder Bewirtschaftung das Schutzinteresse überwiegen.

[5] Bäche, wasserbauliche Massnahmen: Naturnahe Bachläufe sind zu erhalten. Naturfern verbaute oder eingedeckte Bäche müssen nach Möglichkeit renaturiert

und wieder offen geführt werden. Wasserbauliche Massnahmen zur Abwendung oder Beseitigung von Gefahren können bewilligt werden.

[6] Waldränder: Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes sind nicht gestattet. Entlang der Waldränder darf ein drei Meter breiter Streifen weder mit Schädlingsbekämpfungsmitteln noch mit Dünger aller Art behandelt werden.

[7] Schutz des Landschaftsbildes; Einordnung der Bauten: Es gelten die entsprechenden Vorschriften der Landschaftsschutzzone I. Dem erhöhten Schutzanspruch dieses Landschaftsraumes ist Rechnung zu tragen.

[8] Entschädigungen: Pflegeaufwendungen und Mindererträge, die aufgrund dieser Vorschriften resultieren, werden gestützt auf vertragliche Regelungen entschädigt; die Entschädigungen richten sich nach den kantonalen Ansätzen.

Art. 52 Naturschutzzone

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie von Naturstandorten.

[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, ausgenommen Waldflächen.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

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

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

[6] Auf Flächen, für welche die forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte

Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Das Pflanzen von Gehölzen unter der Berücksichtigung der ökologischen Besonderheiten des Standortes ist zulässig. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 53 Archäologische Fundstellen

[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] Grabungen innerhalb eingetragener Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen

Art. 54 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] 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] 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.

[4] 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. Die Zuständigkeit liegt bei der Gemeinde.

[5] Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

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

Art. 55 Naturobjekte (NO)

Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 7 zum BZR aufgelisteten Naturobjekte sind geschützt. Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Art. 56 Schützenswerte Einzelbäume und Baumgruppen

[1] Die im Zonenplan und in Anhang 7 als schützenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind langfristig in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.

[2] Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.

[3] Bei baulichen Massnahmen in der Umgebung sind mindestens die Abstände gem. Art. 59 einzuhalten.

[4] Gefährden bauliche Massnahmen einen schützenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde und unter Beizug einer ausgewiesenen Fachperson Schutzvorkehrungen vorzunehmen.

[5] Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn

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

[6] 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.

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

Art. 57 Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen sowie Bäume gem. Art. 11 Abs. 3 (Baumäquivalent) 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:

- die Voraussetzungen gem. Art. 56 Abs. 5 erfüllt sind,
- bei Baumreihen oder -gruppen die räumliche Wirkung der Einheit durch die Entfernung eines Einzelobjekts nicht geschmälert wird,
- ein gleichwertiger Ersatz mittels Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann,
- für nicht im Zonenplan dargestellte Bäume nur ein geringes oder kein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht.

Art. 58 Ersatzpflanzung

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

[2] Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf einem anderen Grundstück 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. Die Höhe der Abgabe orientiert sich an den Kosten für die Erstellung und Pflanzung eines ebenbürtigen Ersatzes und wird zweckgebunden eingesetzt.

Art. 59 Hecken und Ufergehölze

[1] Die Hecken und Ufergehölze sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

[2] Ab äusserer Begrenzungslinie der Baumstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten ausserhalb Siedlung: 6.0 m
- Hochbauten innerhalb Siedlung: 4.0 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber hochstämmigen Bäumen: 4.0 m.

Art. 60 Grünstrukturen

[1] Grünstrukturen bewirken eine gut wahrnehmbare Durchgrünung der Siedlung und fördern die ökologische Vernetzung.

[2] Sie sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bestockt und treten als gut strukturierte, heckenähnliche Bestockung in Erscheinung.

[3] Die minimale Breite der Grünstruktur beträgt 4 m. Nicht bestockte Randbereiche sind als artenreicher Saum zu pflegen.

Art. 61 Zonenrandbepflanzung

[1] Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen 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 2 m aufzuweisen. Die Minimalbreite von 1.5 m darf nicht unterschritten werden. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Stützmauern zulässig.

[3] Die Zonenrandbepflanzung ist gut strukturiert und mit einer Vielfalt aus einheimischen, standortgerechten Arten auszubilden und zu pflegen. Sie ist mindestens auf der halben Länge mit Gehölzen bestockt.

Art. 62 Waldränder im Siedlungsgebiet

[1] Wo Bauzone direkt an Wald grenzt, ist entlang der statischen Waldgrenze ein ökologisch wertvoller, artenreicher Saum zu unterhalten und extensiv zu pflegen.

[2] Der Saumstreifen liegt innerhalb der Bauzone und weist eine Breite von mind. 5 m auf.

[3] Einfriedungen und Zäunungen, welche die Durchgängigkeit für Wildtiere beeinträchtigen, sind nicht zugelassen.

2.6. Sondernutzungsplanung

Art. 63 Gestaltungspläne

[1] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.

[2] Für Neubaugebiete sind die gebietspezifischen Ziele und Vorgaben in Anhang 8 aufgelistet. Sie sind ohne Anspruch auf einen Ausnützungszuschlag zu erfüllen.

[3] Bei Siedlungen, welche im Rahmen eines früheren Gestaltungsplans erstellt wurden, dient die Gestaltungsplanpflicht der Sicherung von gemeinschaftlichen Nutzungsinteressen und Gestaltungsmerkmalen. In diesen Gebieten sind bedeutende

bauliche oder nutzungsmässige Veränderungen von Hauptbauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

[4] Als bedeutende Veränderungen gelten namentlich:

a. Neubauten oder der Ersatz von Hauptbauten;
b. Die Erhöhung von bestehenden Hauptbauten um ein Geschoss oder mehr als 2.0 m;
c. Starke Veränderungen von Form und äusserer Erscheinung von Hauptbauten;
d. Nutzungsänderungen, welche spürbaren Mehrverkehr oder zusätzliche Emissionen erzeugen.

[5] Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m^2 anrechenbare Grundstücksfläche.

[6] Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zu den zonengemässen Baumassen einen Zuschlag bewilligen. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gem. §14 PBV.

[7] Mit dem Gestaltungsplan sind der entsprechende Plan der Umgebungsgestaltung sowie das Entwässerungskonzept vorzulegen.

3. BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 64 Reklamen

[1] Das Anbringen, Ersetzen, Versetzen und Ändern von Reklamen und Reklameanschlagstellen ist bewilligungspflichtig.

[2] Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft das Orts- oder Landschaftsbild stören, werden nicht bewilligt.

[3] Für temporäre Strassenreklamen auf öffentlichem Grund gilt das vom Gemeinderat erlassene «Merkblatt für Wahl-, Abstimmungs- und Veranstaltungsplakate».

[4] Der Gemeinderat bezeichnet die erlaubten Standorte für Reklameanschlagstellen in einem Konzeptplan.

[5] Reklamen, welche der Kantonalen Reklameverordnung, dem Kantonalen Übertretungsstrafgesetz (§ 8, Verunreinigung fremden Eigentums) oder den vorliegenden Vorschriften widersprechen, werden im Sinne von § 24 der Reklameverordnung durch den Werkdienst der Gemeinde entfernt. Der Aufwand wird dem Veranstalter in Rechnung gestellt.

3.2. Erschliessung

Art. 65 Mobilitätskonzept

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

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

d. Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstückflächen aufweisen;
e. 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:

a. Ziel, Zweck und Zuständigkeit
b. 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
c. Art der Parkraumbewirtschaftung
d. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
e. Massnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung mit motorisiertem Verkehr in den Kern- und Wohnzonen.
f. Monitoring/Controlling
g. Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 66 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. 67 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.

[1] Bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.

[2] In Mehrfamilienhäusern beträgt die Fläche für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m^2 und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m^2.

3.3. Abstände

Art. 68 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 69 Grenzabstand bei Gewächsen

Abweichend zu den kantonalen Bestimmungen beträgt der Grenzabstand bei Gewächsen:

a. 1.5 m für hoch- und für niederstämmige Obstbäume,
b. 3.0 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
c. 0.5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben.

3.4. Höhenmasse

Art. 70 Gesamthöhe und Fassadenhöhe

[1] Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel[3] 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. 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, untergeordnete Hauseingänge sowie die jeweils 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. Der Wert gem. Anhang 1 gilt für Flachdachbauten sowie bei Schrägdachbauten gem. Abs. 1 lit. b an der traufseitigen Fassadenhöhe. Für die Bemessung der maximalen Gesamthöhe am First entspricht die talseitige Fassadenhöhe der max. Gesamthöhe gem. Anhang 1.

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

Art. 71 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. 72 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 liegt die Fassadenhöhe mindestens 1.5 m unter dem Grundwert. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und wahrnehmbarem Volumen maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

[3] Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

3.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 73 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. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gem. §139 PBG[4].

[3] Dachaufbauten (Lukarnen, Dachfenster) oder Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:

a. die Gesamtbreite der Dachaufbauten umfasst höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade,
b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2 m und vertikal zum First mindestens 0.5 m.

[4] 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° nicht übersteigen.

[5] Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind mindestens extensiv zu begrünen oder energetisch zu nutzen. Dies gilt ebenso für Schrägdächer bis zu einer Neigung von 10°.

Art. 74 Terrassenbauten

[1] Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig, wenn

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

Art. 75 Terrainveränderungen

[1] In Hanglagen sind die Bauten so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

[2] Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Stützmauern ab einer Höhe von 1.5 m sind zu begrünen. Wenn sie mehr als 2.5 m hoch sichtbar in Erscheinung treten, sind sie mit einem Versatz von mind. der halben Höhe vertikal zu staffeln.

Art. 76 Umgebungsgestaltung

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

[2] Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Bei An- und Umbauten, welche die Umgebungsgestaltung nicht wesentlich betreffen, kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten. Die ausgeführte Umgebungsgestaltung ist innert Jahresfrist nach Bauabnahme des Bauprojektes durch die Baukontrolle zu überprüfen.

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

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

[4] Bei Flachdachbauten ist das Raumprofil gem. kant. Richtlinie Solaranlagen einzuhalten

[5] Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

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

[7] 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 Flächen oder Grünstrukturen anzulegen. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und optimal ins Terrain einzugliedern.

[8] Innerhalb der Kernzonen A und B, der Zentrumszone sowie in Tempo 30 Zonen sind entlang der Strassen keine festen Einfriedungen wie Lärmschutzwände, Mauern, etc. höher als 1 m zulässig. Davon ausgenommen sind Elemente der Gartengestaltung wie Hecken, Stelen, etc. Bei übermässiger Lärmbelastung kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

[9] Der Gemeinderat bestimmt nach Anhören der Grundeigentümer den Zeitpunkt und die Art der Bepflanzung

3.6. Schutz der Gesundheit

Art. 77 Lärmbelastete Gebiete

[1] Für lärmbelastete Baugebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmung von Art. 29 ff Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach erfolgter Stellungnahme durch die zuständige kantonale Stelle.

[2] Gestaltungspläne in lärmbelasteten Gebieten sowie deren Änderungen sind der zuständigen kantonalen Stelle zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 78 Beleuchtung / Lichtimmissionen

[1] Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.

[2] Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.

[3] Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu sanieren. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen werden nicht bewilligt.

Art. 79 Mobilfunk

[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 Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- Die Behörde 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):

1. Arbeitszonen
2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Heime)
3. Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen
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 Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[4] In Wohnzonen, in der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Wohn- und Arbeitszone sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

[5] An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

Art. 80 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m^2 nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- zu entrichten; der Ansatz beruht auf dem Stand des Schweizer Baupreisindexes der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 2020 = 100).

3.7. Energie

Art. 81 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] Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an den Gebäudestandard, die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion festlegen.

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

Art. 82 Anschluss Fernwärmenetz

[1] In Gebieten, für die der Richtplan Wärmeversorgung einen Wärmeverbund als prioritäre Bezugsquelle vorgibt, ist bei Neubauten und Sanierungen ein Anschluss an diesen in erster Priorität zu prüfen.

[2] Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und wenn die Kosten gegenüber alternativen erneuerbaren Wärmeerzeugern in einem vergleichbaren Rahmen liegen.

[3] Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen.

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 83 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] Die zuständige Behörde legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 200.– 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. 84 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

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

[2] Wer die Vorschriften der Art. 52, Art. 55 und Art. 56 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20’000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5’000 Franken bestraft.

Art. 85 Schlussbestimmung

[1] Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 17. Juni 2007 und die seitherigen Anpassungen.

[2] Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

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

1. Sigrist- Halde (1995)
2. Sigristhalde (1998)

3. Haldenhüsli (2003)
4. Hellbühlstrasse 41-47 (1973)
5. Ober-Ei / Hellbühlstrasse 49-55 (1988)
6. Ei-Schachen, Grundstück Nr. 966 (1988)
7. Mittleres Schachenland (2005)
8. Chlosterbünt (1993)
9. Muoshof West (1975)
10. Muoshof Ost (1982)
11. Luzernstrasse 33 – 37 (1993)
12. Chappelmatt (2006)
13. Chällerhof (2008)
14. Neu-Gräberhaus (1996)
15. Hofhalden, Rothenstrasse 32 – 40 (1969)
16. Geissbühl (1989)
17. Widenmatt (1988)
18. Rotherd (1994)
19. Breite (2000)
20. Ober-Hofmatt (1995)

ANHANG

Anhang 1: Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1]				ÜZ Neben-bauten[2]	Gesamthöhe [3]			Talseitige Fassadenhöhe	Gebäude-länge max.[4]	GZ [5]	Lärm-ES [6]
			min.	**ÜZ-a**	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	**Grundwert**	max.				
Kernzone A	KA	Historischer Kern	--	gem. Art. 13 und Art. 14			--	gem. Art. 13 und Art. 14				--		III
Kernzone B	KB	Dorfkern	--	gem. Art. 13 und Art. 15			--	gem. Art. 13 und Art. 15				--		III
Zentrumszone	Z	Weihermatte	--	gem. Art. 13 und Art. 16			--	gem. Art. 13 und Art. 16				--		III
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig Nordhang	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.10	--	**7.5 m**	9.5 m	7.5 m	25 m	0.35	II
	W2b	W2 niedrig	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.10	--	**7.5 m**	9.5 m	7.5 m	25 m	0.35	II
	W2c	W2 Steildach	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.10	--	**7.5 m**	11.0 m	7.5 m	25 m	0.35	II
	W2d	W2 Nordhang	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.10	6.0 m	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25 m	0.35	II
	W2e	W2 Standard	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.10	6.0 m	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25 m	0.35	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig Nordhang	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.05	9.0 m	**11.0 m**	13.0 m	11.0 m	32 m	0.35	II
	W3b	W3 niedrig	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.05	9.0 m	**11.0 m**	13.0 m	11.0 m	32 m	0.35	II
	W3c	W3 Standard	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.05	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	32 m	0.35	II
Wohnzone 4	W4	W4	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.05	9.0 m	**16.0 m**	18.0 m	16.0 m	32 m	0.35	II
Wohn- und Arbeitszone	WA2	Typ 1	--	**0.21**	0.24	0.27	0.05	--	**7.5 m**	11.0 m	7.5 m	--	0.25	III
		Typ 2	--	**0.10**	0.13	0.16	--	--	**7.5 m**	11.0 m	7.5 m	--		III
	WA3	Typ 1	0.15	**0.21**	0.24	0.27	0.05	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	--	0.25	III
		Typ 2	--	**0.10**	0.13	0.16	--	--	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	--		III
Arbeitszone III	A III		0.20	--	--	--	--	6.0 m	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	--	0.10	III
Arbeitszone IV	A IV	Industriestrasse	--	**--**	--	--	--	--	**20.0 m**	20.0 m	20.0 m	--	0.10	IV

[1] Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ Typ A für kubische Bauten, ÜZ Typ B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ Typ C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

[2] Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR

[3] Max. Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs. 1 BZR

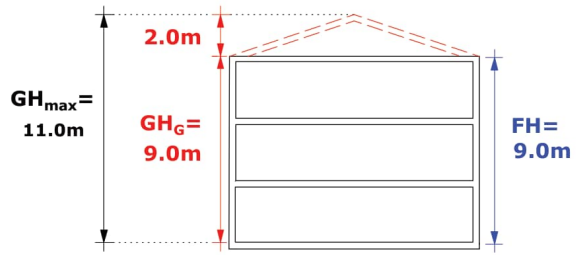
[4] Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG

[5] Grünflächenziffer gem. Art. 11 BZR

[6] Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

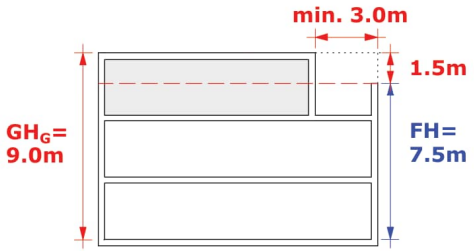
Anhang 2: Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 8 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2 (W2e):



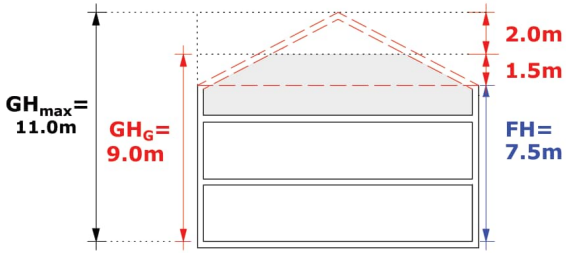
ÜZ-a = 0.24

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs 1:
  - GH_G = Grundwert
  - GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 70 Abs. 1



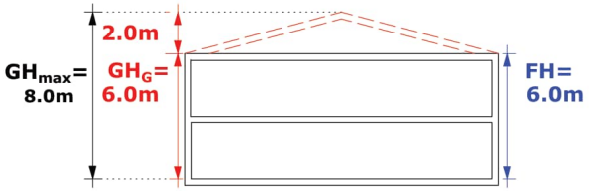
ÜZ-b = 0.27

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss Gem. Art. 72



ÜZ-b = 0.27

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 71

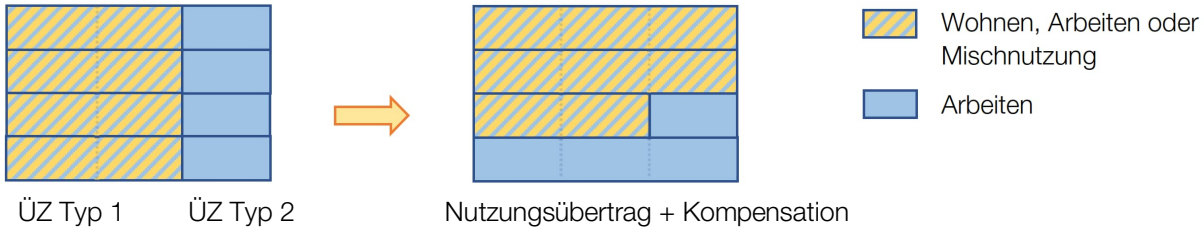


ÜZ-c = 0.30

- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 70 Abs 2

Anhang 3: Skizze zu Art. 20, Wohn- und Arbeitszone

ÜZ gemäss Art. 20 Abs. 2: Nutzungsübertragung gemäss Art. 20 Abs. 3:



Anhang 4: Zone für öffentliche Zwecke (Art. 28 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzung	ES[1]
1	Ännige - Zil	Schul- und Wohnzentrum	II
2	Rüti-Matte	Schiessstand	III
3	Schache bei der Rüti	Scheibenstand, Freizeit und Bildung	III
4	Industriestrasse	Feuerwehr / Werkhof und allfällige weitere öffentliche Bedürfnisse	III
5	Mühlering	Für Bedürfnisse der ref. Kirchgemeinde, Parkplätze Alterswohnheim	II
6	Muoshof: westlich Dorfbach	Bildung, Sport, Kultur und Freizeit, Pflege und Betreuung, Wohnformen aller Art für Wohnen im Alter sowie mit diesen Nutzungen zusammenhängende Einrichtungen und Dienstleistungen	II
	Muoshof: östlich Dorfbach	Sport und Freizeit	III
7	Zwingstrasse	Lagergebäude	II
8	Büntmättli	Bildung	II
9	Chirchrain	Für Bedürfnisse der kath. Kirchgemeinde / Friedhof	II
10	Allmändli	Öffentlicher Parkplatz, Markt und Viehschau	III
11	Eischache	Bildung	II
12	Ober Ei	Bildung, Sport	III
13	Usserhofmatt	Suchttherapiezentrum mit arbeitsagogischen[2] Nutzungen	III

[1] *ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV*

[2] *Arbeitsagogik = Professionelles Leiten und Begleiten von Menschen bei der Arbeit*

Anhang 5: Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 29)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Bühlacher	Familiengärten und Kleintierhaltung
2	Ober-Ei	Gebäude und Aussenraumnutzung für Jugendvereine
3	Rümligegge	Öffentlicher Spielplatz
4	Ettisbühl	Öffentlicher Spiel- und Badeplatz mit Kiosk, Garderoben, Duschen, WC und Veloparkplatz

Anhang 6: Naturschutzzonen (Art. 52 BZR)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parz. Nr.	Art
Regionale Bedeutung			
1	Munistei	621	Kleinseggenried
2	Tannacherweid	839	Kleinseggenried, Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wald
3	Schwand	631	Kleinseggen-/Pfeifengrasried
4	Mühlacher	605, 607, 955	Kleinseggen-/Hochstaudenried
5	Scheibenstand	1937	Weiher mit Binsen, Röhricht und Schwimmblattvegetation, Verbuschungsgürtel und Ruderalflächen mit Reptilien und Insektenstandort
6	Elektrizitätswerk	243	Naturreservat Steiner
7	Breitschache	826	Hochstauden-/Pfeifengrasried
8	Fluck	881	Waldweiher mit Röhricht und Schwimmblattvegetation, naturnahe Steil- und Flachufer, Amphibiengewässer
8a	Usserhofmatt	536	Naturnaher Weiher mit Verlandungszone
Lokale Bedeutung			
9	Mittler Schwand	634, 606	Kleinseggenried
10	Eggstücke	634	Feuchtgebiet
11	Holzgut	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried
12	Waldwiese am Rümlig	585	Kleinseggen-/Hochstaudenried, Wald
13	Chänzeli	704, 706	Artenreiche Wiese mit besonderen Pflanzenvorkommen
14	Rütiwäge	220	Grosseggen-/Hochstaudenried
15	Stiereweid	106	Hochstaudenried
16	Charehus	94	Hochstaudenried
17	Chesslerhüsli	1178, 1179	Halbtrockenrasen (nährstoffreich)
18	Schlifferhüslibach	1161	Biotop mit Weiher
19	Schwelli	478	Biotop mit Weiher und Trockenstandorten
20	Fore	1020	Pfeifengraswiese
21	Schwyzerhöfli	1020	Pfeifengraswiese
22	Buggeringe	925	Ried
23	Buggeringe	925	Ried

Anhang 7: Geschützte Naturobjekte und schützenswerte Einzelbäume (Art. 55, Art. 56 BZR)

Nr.	Ort	Art
Geschützte Naturobjekte		
1	Dachstock katholische Kirche	Wochenstubenquartier des Grossen Mausohrs; Objekt von regionaler Bedeutung
Schützenswerte Einzelbäume		
2	Ännige	Linde, Moosmättli
3	Schützenhaus	Baumreihe (Kastanien)
4	Margel	3 Einzelbäume (Nussbäume)
5	Buggeringe	Baumreihe (Eiche, Esche, Kirsche)
6	Buggeringe	Eiche
7	Buggeringe	Linde
8	Schürhof	Eiche
9	Egg	Baumgruppe (Linde, Bergahorn)
10	Schwarzenbergstrasse	Europäische Lärche
11	Schwarzenbergstrasse	Gemeine Hain- oder Weissbuche
12	Schwarzenbergstrasse	Gemeine Hain- oder Weissbuche
13	Martinsgasse	Gemeine Rosskastanie
14	Schulhaus Eischachen	Stieleiche
15	Gartenstrasse Kindergarten	2 Rosskastanien, 1 Kirschpflaume, 1 Walnuss-Obstgehölz
16	Oberei	Eiche
17	Gartenstrasse	Blutbuche
18	Mühlering	Blutbuche
19	Ennige	Holländische Linde
20	Widacherring	Holländische Linde
21	Feld	Holländische Linde
22	Hellbühlstrasse	Holländische Linde
23	Hellbühlstrasse	Kalifornische Weihrauchszeder
24	Gartenstrasse	Krimlinde
25	Martinsgasse	Krimlinde
26	Allmändli	Krimlinde
27	Allmändli	Krimlinde
28	Luegete	Linde
29	Bodematt	Mammutbaum
30	Luzernerstrasse	Robinie, Scheinakazie
31	Luzernerstrasse	Robinie, Scheinakazie
32	Bodematt	Rotbuche
33	Bodematt	Rotbuche
34	Schwarzenbergstrasse	Rotbuche
35	Schwarzenbergstrasse	Rotbuche

36	Schwarzenbergstrasse	Ulme
37	Bahnhofstrasse	Walnuss-Obstgehölz
38	Bahnhofstrasse	Walnuss-Obstgehölz
39	Schwarzenbergstrasse	Walnuss-Obstgehölz
40	Oberei	Eiche
41	Blatten	Kastanienbaum
42	Mühlering	Zypresse
43	Blatten	Kastanienbaum
44	Blatten	Kastanienbaum

Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 63 BZR)

Nr.	Bezeichnung, Fläche	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Hurdacher 33.3 a	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte der ES II. Gewährleistung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des westlich angrenzenden Landes. Berücksichtigung der Gefahrensituation.
2	Spahau	- Aufzeigen einer guten Erschliessung und Anbindung an die Kantonsstrasse für Lkw, MIV, Velo- und Fussverkehr, übersichtliche Areal-Zufahrt; Sicherstellung der Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. - Aufzeigen der internen Arealerschliessung mit guter Flächeneffizienz. - Sicherstellung einer attraktiven Wanderwegführung entlang des Kanals. - Regelung der Baubereiche und Etappierung. - Gute landschaftliche Eingliederung des Areals: dem Ort angepasste Form und Fassadengestaltung bei Neubauten, qualitätsvolle Zonenrandbepflanzung. - Bach-Umlegung mit naturnaher Gestaltung. - Umgang mit erhaltenswertem Pumphäuschen.

Anhang 9: Auszug aus dem Bericht Geotest vom 10.10.2000 (Art. 49)

Das geotechnische Gutachten muss neben den erforderlichen Stabilitätsnachweisen folgende Punkte berücksichtigen und das geplante Bauwerk ist auf diese hin zu prüfen. Die Prüfung muss sowohl für den Bau- als auch für den Endzustand erfolgen:

- Keine Bauten und Anlagen erstellen oder erweitern, die auf Bodenbewegungen besonders empfindlich sind (z.B. Bauten mit grosser Ausdehnung quer zum Hang etc.).
- Ungünstige Hanganschnitte und/oder Lastenverteilungen sind zu vermeiden oder entsprechend zu sichern.
- Nach Möglichkeit Fundation auf Fels oder Fundation des Gebäudes unter die Gleitfläche der Rutschung. Allenfalls Hangvernagelung oder ähnliches Verfahren bis unter die Gleitfläche zur Erhöhung der Hangstabilität.
- Ist eine Fundation unter die Gleitfläche nicht möglich, ist ein statisches Konzept und eine Fundation zu wählen, bei denen geringe Bewegungen zu keinen Schäden führen. Das Gebäude ist vorteilhaft in monolithischer Bauweise auf einer steifen Bodenplatte oder das Untergeschoss als steifer Stahlbetonkasten auszubilden. Anbauten sind
  immer statisch einwandfrei zu trennen.
- Meteorwasser, angeschnittene Hangsickerwässer und dergleichen sind bis zur Sammelleitung dicht abzuleiten (keine Versickerung von Meteorwasser).
- Beim Übergang von Leitungen ins Haus sind Kontrollschächte zu erstellen.
- Während des Baus sind die Arbeiten entsprechend dem durch die SIA-Normen 160 und 191 vorgeschriebenen Sicherheitsplan auszuführen.
- Für Gebäude sollte mit erhöhten Erddrücken gerechnet werden.
- Die Überwachung der Bewegungen während und eine gewisse Zeit nach dem Bau ist zu gewährleisten.

Anhang 10: Geschiebesammler mit unterhalt durch die Gemeinde (Art. 33)

Geschiebesammler	Grundstück Nr.
Allmend	2119
Allmendli	280
Kirchfeldli	453
Grabacker	549
Ännigen	1752
Luegeten	707 / 708
Zeughaus	973 / 1717
Ei-Strasse	1025 / 1706
Witenthor	1039