Gemeinde Root

BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Öffentliche Auflage vom 22. Oktober bis 20. November 2018

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am 24. Juni 2019

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1225 vom 19. November 2019
mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen am 15. Januar 2020.

Einzonungen Wilmisberg und Bahnhofstrasse vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 380 vom 7. April 2020 unverändert genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

Ingress **4**

I. Allgemeines **4**
Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4
Art. 3 Qualitätssicherung 4

II. Zonenbestimmungen **5**

a. Bauzonen **5**
Art. 4 Dorfzone 5
Art. 5 Kernzonen 6
Art. 6 Mischzone 7
Art. 7 Wohnzonen A, B und C 8
Art. 8 Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung 9
Art. 9 Spezielle Wohnzonen 10
Art. 10 Arbeitszonen 10
Art. 11 Spezielle Arbeitszone D4 12
Art. 12 Spezielle Arbeitszone Wagmatt 13
Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke 13
Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 14
Art. 15 Grünzone 14
Art. 16 Grünzone Gewässerraum 15
Art. 17 Verkehrszone 15

b. Nichtbauzonen **15**
Art. 18 Landwirtschaftszone 15
Art. 19 Abbauzone 16
Art. 20 Übriges Gebiet 16
Art. 21 Gefahrenzonen: Allgemeine Bestimmungen 17
Art. 22 Gefahrenzone rot 18
Art. 23 Gefahrenzonen Wasserprozesse 18
Art. 24 Gefahrenzonen Rutschprozesse 18
Art. 25 Freihaltezone 19
Art. 25a Freihaltezone Wildtierkorridor 19

c. Schutzzonen und Schutzobjekte **20**
Art. 26 Naturschutzzone 20
Art. 27 Naturobjekte 21
Art. 28 Kulturobjekte 21
Art. 29 Archäologische Fundstellen 21

d. Sondernutzungsplanung 22
Art. 30 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht 22
Art. 31 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche 22

III. Bauvorschriften 23
Art. 32 Gestaltungsgrundsätze 23
Art. 33 Terrainveränderungen 24
Art. 34 Zurückversetzung oberstes Geschoss 24
Art. 35 Dachgestaltung 24
Art. 36 Bepflanzung 25
Art. 37 Antennenanlagen 25
Art. 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge 26
Art. 39 Nebenräume, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, private Aussenräume, Spielplätze 27
Art. 40 Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze 27
Art. 41 Beleuchtung und Lichtimmissionen 28
Art. 42 Technische Gefahren 28
Art. 43 Reklamen 29
Art. 44 Abfallbehandlung 31
Art. 45 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 31

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen 31
Art. 46 Gebühren 31
Art. 47 Strafbestimmungen 32
Art. 48 Schlussbestimmung 32

Anhang 1: Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung 34

Anhang 2: Spezielle Wohnzonen 36

Anhang 3: Zonen für öffentliche Zwecke 38

Anhang 4: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen 38

Anhang 5: Grünzonen 39

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 40

Anhang 7: Erläuternde Skizzen 44

Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Root erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989[1] (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990[2] (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

[2] Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass des Erschliessungsrichtplans und des Energierichtplans, der Gestaltungspläne, der notwendigen Ausführungsverordnungen und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

[3] Die Zuständigkeit für die Erteilung von Baubewilligungen ist in der Organisationsverordnung geregelt.

Art. 3 Qualitätssicherung

[1] Der Gemeinderat kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

[2] Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn

a. mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,

---

1 SRL 735
2 SRL 709a

b. in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
c. der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.

[3] In begründeten Fällen (z.B. bei Einzelvorhaben in der Dorfzone) kann der Gemeinderat die Anforderungen gemäss Abs. 2 Bst. a und b angemessen herabsetzen (z.B. Begleitung durch Fachkommission).

[4] Die zuständige Stelle ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten zur Qualitätssicherung unabhängige Fachleute als Gutachter oder eine Fachkommission beizuziehen.

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 4 Dorfzone

(§ 44 PBG)

[1] Die Dorfzone dient der Erhaltung des Dorfkerns und bezweckt die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Dorfzentrums mit einer möglichst guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum.

[2] In der Dorfzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:
a. Wohnnutzungen,
b. nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes,
c. öffentliche Bauten,
d. Detailhandelsbetriebe, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind.

[3] Die Gesamthöhe in der Dorfzone beträgt 15.5 m. Der Grenzabstand beträgt 4 m.

[4] Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich in neuzeitlicher Architektursprache dem gewachsenen Ortsbild einzuordnen.

[5] Entlang der Kantonsstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
a. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Bereiche sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
b. Im Erdgeschoss sind keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig.

c. Die zuständige Stelle kann zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses erlassen.

[6] Die Dorfzone ist ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht nach Art. 31. Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft bei ortsbildprägenden Bauvorhaben von grösserem Ausmass (insbesondere Neubauten) nach vorgängiger Anhörung verpflichten, auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 3 durchzuführen und/oder ein denkmalpflegerisches Gutachten einzureichen. Gestützt auf diese Grundlagen oder auf ein Gutachten nach Art. 3 Abs. 4 kann der Gemeinderat bei Einzelvorhaben von untergeordneter Bedeutung auf den Gestaltungsplan verzichten, sofern eine gute Integration ins Ortsbild und eine hohe Qualität der Bebauung sichergestellt sind.

[7] Der Bauherrschaft wird empfohlen, der zuständigen Stelle vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

[8] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 5 Kernzonen

(§ 44 PBG)

[1] Die Kernzonen bezwecken die Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Zentrumsüberbauung. Die Überbauung soll einen städtebaulichen Akzent setzen und eine neue „Dorfmitte" schaffen.

[2] In den Kernzonen ist eine gemischte Nutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone (Art. 6 Abs. 1 und 2) zulässig. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

[3] Es gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Kernzone A	*Kernzone B*
max. Gesamthöhe	20.5 m [3]	18.0 m
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten[4] [5]	11.5 m	8.5 m
max. ÜZ	0.42	0.35
Grenzabstand	8.0 m	5.0 m

[3] Ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von max. 29.0 m ist zulässig.
[4] Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
[5] Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

[4] Entlang der Kantonsstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
a. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Bereiche sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
b. Im Erdgeschoss sind keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig.
c. Die zuständige Stelle kann zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses erlassen.

[5] Die Kernzonen sind Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nach Art 31. Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 3 durchzuführen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Mischzone

(§ 35 Abs. 6 PBG)

[1] In der Mischzone sind folgende Nutzungen zulässig:
a. Wohnnutzungen,
b. nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes,
c. öffentliche Bauten,
d. Detailhandelsbetriebe, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind.

[2] Es gilt ein Mindestwohnanteil von 20% der Hauptnutzfläche. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen gestützt auf ein Gutachten nach Art. 3 Abs. 4 Ausnahmen bewilligen.

[3] In der Mischzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone
max. Gesamthöhe	15.5 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)	11.5 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)[6]	11.5 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände[7]	2.0 m

[6] Die Fassadenhöhe gilt nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 34 zurückversetzt werden muss (Normalbauweise).
[7] Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 8% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten[8] [9]	8.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.25
zusätzliche ÜZ gem. § 13 Bst. a PBV für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.06, mindestens jedoch 20 m^2 anrechenbare Gebäudefläche

[4] Entlang der Kantonsstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:
a. Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Bereiche sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
b. Im Erdgeschoss sind keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig.
c. Die zuständige Stelle kann zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses erlassen.

[5] Unter folgenden Voraussetzungen kann der Gemeinderat die Gesamthöhe und/oder die Fassadenhöhe auch ohne Gestaltungs- oder Bebauungsplan um maximal 3.0 m erhöhen:
a. qualitativ gute Gestaltung bezüglich Ortsbild und Strassenraum;
b. Lärmschutz für hinterlegende Bauten durch Stellung, Konzeption und Grundriss des Gebäudes;
c. gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung der Lärmsituation;
d. zweckmässige Lösung der Parkierung und Erschliessung und
e. genügend qualitativ hochwertige Freiräume und Plätze für Bewohner und Beschäftigte abseits der Strasse.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 7 Wohnzonen A, B und C

(§ 45 PBG)

[1] In den Wohnzonen sind Wohnungen sowie nicht störende 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. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

[8] Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
[9] Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

[2] In den Wohnzonen A bis C gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Wohnzone A	*Wohnzone B*	*Wohnzone C*
max. Gesamthöhe	12.0 m	15.0 m	18.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)	8.0 m	11.0 m	14.0 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)[10]	8.0 m	11.0 m	14.0 m
Hangzuschlag zur Fassadenhöhe im geneigten Gelände[11]	2.0 m	2.0 m	2.0 m
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten[12] [13]	5.5 m	8.5 m	11.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.25	0.23	0.23
max. ÜZ bei um min. 4.0 m reduzierter Gesamthöhe[14]	0.28	0.23	0.23
zusätzliche ÜZ gem. § 13 Bst. a PBV für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.06, mindestens jedoch 20 m^2 anrechenbare Gebäudefläche		

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen ist in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

Art. 8 Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung

[1] Die Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung dienen der Erhaltung und Erneuerung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss Art. 7 Abs. 1.

[2] Die einzelnen Gebiete gelten als Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Es kommen die Bestimmungen gemäss Art. 31 BZR und die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 1 zur Anwendung.

---

[10] Die Fassadenhöhe gilt nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 34 zurückversetzt werden muss (Normalbauweise).
[11] Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 8% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.
[12] Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
[13] Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.
[14] In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 4.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

[3] Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.

[4] Die zuständige Stelle kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

[5] Für Erweiterungen nach Abs. 4 gilt eine max. ÜZ von 0.06; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 20 m^2 anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154 PBG erhalten werden.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 9 Spezielle Wohnzonen

[1] Die speziellen Wohnzonen tragen den speziellen Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

[2] Für die einzelnen Zonen werden in Anhang 2 folgende Festlegungen gemacht:
a. Zweck,
b. Art der Nutzung,
c. Mass der Nutzung,
d. Lärm-Empfindlichkeitsstufe,
e. Zusatzbestimmungen und Qualitätsanforderungen.

Art. 10 Arbeitszonen

(§ 46 PBG)

[1] In den Arbeitszonen sind folgende Nutzungen zulässig:
a. Arbeitszone A: Gewerbebetriebe, die nicht oder nur mässig stören, und Bürobauten, die ein Verkehrsaufkommen von maximal 15 Fahrten DTV pro 100 m^2 realisierter Hauptnutzfläche aufweisen. Entlang der Bahnhofstrasse sind Nutzungen des Sexgewerbes nicht zulässig.
b. Arbeitszone B: Industrie- und Gewerbebetriebe, die in anderen Zonen nicht zulässig sind, arbeitsplatzintensiv sind und ein geringes Güterverkehrsaufkommen aufweisen, sowie Bürobauten, die ein Verkehrsaufkommen von maximal 15 Fahrten DTV pro 100 m^2 realisierter Hauptnutzfläche aufweisen.

c. Arbeitszone C: Industrie- und Gewerbebetriebe mit güterverkehrsintensiven Nutzungen, die ein Verkehrsaufkommen von maximal 3 Fahrten DTV pro 100 m^2 realisierter Hauptnutzfläche aufweisen.
d. Arbeitszone D: Nutzungen, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zur Papier- und Folienproduktion stehen, und die in der Arbeitszone C zulässigen Nutzungen.

[2] Detailhandelsbetriebe sind nur in den Arbeitszonen A und B zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und die Nettofläche (gemäss § 169 Abs. 4 PBG) nicht mehr als 20% der gewerblichen Hauptnutzfläche, jedoch maximal 500 m^2 beträgt.

[3] In der Arbeitszone A ist im Gebiet Oberfeld der Lebensmittelverkauf in Abweichung von Abs. 2 bis zu einer Nettofläche von gesamthaft 1'500 m^2 und ein Verkehrsaufkommen von mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m^2 realisierter Hauptnutzfläche zulässig.

[4] Neue Fachmarktzentren sind in den Arbeitszonen nicht zulässig.

[5] Wohnungen sind in den Arbeitszonen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

[6] Entlang der Kantonsstrasse sind flächenintensive Bauweisen und Nutzungen, die vergleichsweise wenig Arbeitsplätze generieren, nicht zulässig. Nicht zulässig sind namentlich:
a. Reine Lagernutzungen,
b. Zelte und Container,
c. Parkplätze,
d. Autohandel ohne Zusammenhang mit Garagenbetrieb.

[7] In den Arbeitszonen A, B und C gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Arbeitszone A	*Arbeitszone B*	*Arbeitszone C*
max. Gesamthöhe	12.0 m	20.0 m	20.0 m
max. Fassadenhöhe	frei	17.0 m	frei
min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten[15] [16]	8.0 m	13.5 m	10.5 m
Grenzabstand	4.0 m	5.0 m	5.0 m
max. Überbauungsziffer	0.65	0.65	0.65
min. Grünflächenziffer	0.15	0.15	0.15

[15] Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. 1 Bst. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
[16] Im Rahmen einer Gesamtkonzeption kann bei einzelnen Gebäuden oder Gebäudeteilen von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

[8] In der Arbeitszone D werden die Bau- und Gestaltungsvorschriften vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Dabei sind die Anforderungen des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie weitere öffentliche und private Interessen zu berücksichtigen. Im gemäss Zonenplan bezeichneten Bereich des Fabrikkanals sind standortgebundene industrielle Bauten und Anlagen unter Vorbehalt des übergeordneten Rechts zulässig. Der Abstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes. Vorbehalten bleibt Art. 25 Abs. 3 BZR.

[9] Bauten und Anlagen sowie Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern. Die zuständige Stelle kann einen Plan für die Umgebungsgestaltung verlangen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

[10] In der Arbeitszone A gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. In den übrigen Arbeitszonen gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 11 Spezielle Arbeitszone D4

[1] Die Spezielle Arbeitszone D4 ist für nicht oder mässig störende Büro- und Gewerbebauten sowie Wohnen bestimmt. Zulässig sind ferner Versuchswerkstätten, Laboreinrichtungen, Schulungsräume und vergleichbare Nutzungen sowie Freizeitanlagen. Die im Detail zulässige Nutzung ist im Rahmen eines Bebauungsplanes festzulegen.

[2] Gestattet sind:

	Spezielle Arbeitszone D4
max. Gesamthöhe	35 m
Abstände, Umgebungsgestaltung, Eingliederung etc.	werden vom Gemeinderat unter gebührender Beachtung der betrieblichen Erfordernisse und der privaten und öffentlichen Interessen festgelegt

[3] In der Speziellen Arbeitszone D4 gilt eine Bebauungsplanpflicht.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III, sofern nicht im Zonenplan eine Aufstufung auf Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV vorgesehen ist.

[5] Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen zu durchgrünen. Insbesondere ist eine Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse und der südwestlichen Bauzonengrenze zu gewährleisten.

Art. 12 Spezielle Arbeitszone Wagmatt

[1] Die Arbeitszone Wagmatt ist für den Bau und den Betrieb eines Kraftwerks zur Rückgewinnung von Energie aus Abfall bestimmt.

[2] Zulässig sind alle für diesen Zweck erforderlichen Bauten und Anlagen sowie die Gleisanlagen der Papierfabrik. Im Bebauungsplan können Bauten und Anlagen für Nutzungen von öffentlichem Interesse bezeichnet werden, die keinen direkten Zusammenhang zum Hauptzweck der Sonderbauzone haben. Die Energie-Rückgewinnungsanlage muss dem zum Zeitpunkt des Baugesuchs besten Stand der Umwelttechnologie entsprechend errichtet werden. Im Zeitpunkt einer wesentlichen Erneuerung ist die Anlage wiederum dem besten Stand der Umwelttechnologie anzupassen.

[3] Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich optimal in die Landschaft eingliedern. Die Bauvolumen sind soweit technisch möglich zu gliedern und optimal ins Terrain einzufügen. Hochbauten dürfen mit dem oberen Gebäudeteil eine Höhe von 458.00 m über Meer nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind für visuell untergeordnete Teile (z.B. Kamine), die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, Ausnahmen möglich.

[4] In der Arbeitszone Wagmatt gilt eine Bebauungsplanpflicht. Im Bebauungsplan ist insbesondere Folgendes zu regeln:
a. Lage, Volumen und Gestaltung der Bauten und Anlagen,
b. Gestaltung der Umgebung (Terraingestaltung, Bepflanzung etc.) und die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen,
c. zulässige Routen für die Zu- und Wegfahrten des strassengebundenen Schwerverkehrs,
d. Art und Umfang möglicher öffentlicher Nutzungen.

[5] Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen gestützt auf einen Gestaltungsplan Abweichungen vom Bebauungsplan (z.B. für Um- und Erweiterungsbauten) bewilligen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

[1] In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 3 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

[2] Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

[1] In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

[2] Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

Art. 15 Grünzone

(§ 50 PBG)

[1] Die Grünzone dient innerhalb der Siedlung der Freihaltung von Waldrändern und Grünflächen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Grünzonen auch für die Naherholung und für Spiel- und Freizeitanlagen genutzt werden.

[2] Wo die Grünzone andere Zonen überlagert, gelten die überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone als anrechenbare Grundstücksfläche.

[3] In der Grünzone sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze und Ablagerungen aller Art sowie Verkehrsanlagen nicht gestattet. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem in Anhang 5 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

[4] Die Bepflanzung in der Grünzone ist möglichst naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung als Garten ist gestattet.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 Grünzone Gewässerraum

[1] Die Grünzone Gewässerraum dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer.

[2] Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

[3] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998[17] (GSchV).

[4] Die Gewässerabstände gemäss §§ 25 ff. des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019[18] sind einzuhalten.

Art. 17 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

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

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

b. Nichtbauzonen

Art. 18 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

[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] Die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

17 SR 814.201
18 SRL 760

Art. 19 Abbauzone

(§ 59b PBG)

[1] Die Abbauzone ist für den Betrieb eines Sandsteinbruches bestimmt.

[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb des Steinbruches erforderlich sind. Deren Standort, Grösse und Gestaltung sind so zu wählen, dass sie sich optimal in die Landschaft einfügen und wertvolle Naturstandorte nicht beeinträchtigen. Betrieb und Gestaltung des Steinbruches sind periodisch mit der zuständigen kantonalen Stelle abzusprechen.

[3] Während des Abbaus sind immer mindestens 15 % der Grube als ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten. Mindestens 15 % der Abbaufläche sind als ökologische Ausgleichsflächen langfristig zu sichern. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.

[4] Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind wieder herzustellen oder zu kompensieren.

[5] Für die Auffüllung darf nur unverschmutztes Aushubmaterial und Geschiebematerial aus dem Charenbach verwendet werden. Im Übrigen richtet sich die Auffüllung nach der Abbaubewilligung.

[6] Nach Abschluss des Rohstoffabbaus und der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.

[7] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 20 Übriges Gebiet

(§ 56 PBG)

[1] Im Übrigen Gebiet gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Moore vom 2. November 1999[19].

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

[19] SRL 712c

Art. 21 Gefahrenzonen: Allgemeine Bestimmungen

(§ 146 PBG)

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Diese bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasser- oder Rutschprozesse gefährdet sind.

[2] Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnahe Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung Root zur Einsicht auf.

[3] Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen und die Reservezone. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen.

[4] Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind unabhängig ihrer Höhe oder ihres Umfangs bewilligungspflichtig, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können.

[5] Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:
a. Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können.
b. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

[6] Innerhalb der Gefahrenzonen hat die zuständige Stelle die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Sie kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).

[7] Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

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

[9] Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

Art. 22 Gefahrenzone rot

[1] Die Gefahrenzone rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

[2] Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig. Für Wasserprozesse können gestützt auf Art. 21 Abs. 6 im Verbotsbereich Ausnahmen gestattet werden.

[3] Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.

[4] Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.

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

Art. 23 Gefahrenzonen Wasserprozesse

[1] Die Gefahrenzonen Wassergefahren (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Reuss, Ron oder Bach).

[2] Über die Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen geben Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte Auskunft. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Art. 24 Gefahrenzonen Rutschprozesse

[1] Die Gefahrenzonen Rutschprozesse (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschung mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hangrutschung).

[2] Über die Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen geben Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte Auskunft. Sie sind bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

Art. 25 Freihaltezone

(§ 58 PBG)

[1] Die Freihaltezone dient insbesondere der Sicherung von Grundwasserschutzzonen und der Freihaltung von Bach-, Fluss- sowie Seeufern.

[2] Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zonenzweck entsprechen und mit den einschlägigen Vorschriften des Bundes sowie des Kantons konform sind.

[3] In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung[20] (KGSchV).

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25a Freihaltezone Wildtierkorridor

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

[2] Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und fortwirtschaftliche 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:
a. Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
b. land- und fortwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
c. Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
d. zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

[5] Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind

[20] SRL 703

Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 26 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

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

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

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:
a. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
b. Terrainveränderungen,
c. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
d. das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
e. das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
f. Sportveranstaltungen,
g. der private und gewerbliche Gartenbau,
h. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
a. im Interesse der Schutzziele oder
b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

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

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Naturobjekte

[1] Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

[2] Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung der zuständigen Stelle beseitigt werden. Diese regelt die Ersatzpflanzung.

[3] Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen. Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3.00 m bewilligt werden.

Art. 28 Kulturobjekte

(§ 142 PBG)

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

Art. 29 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] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 30 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

(§ 68 – 70 PBG)

[1] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Bebauungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden.

[2] Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

[3] Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Zudem gelten die Vorgaben gemäss den massgebenden Zonenbestimmungen nach Art. 4 ff. dieses Reglements.

[4] Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn sie:
a. kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
b. dem Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.

Art. 31 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

[1] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan erteilt werden.

[2] Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 1 und 6. Die Abweichungen gemäss Anhang 6 können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 32 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

[3] Alle Gestaltungspläne sind der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der anbegehrte ÜZ-Bonus und andere geplante Abweichungen gegenüber der Normalbauweise anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG und Art. 32 BZR vom Gesuchsteller zu begründen.

[4] Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:
a. kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
b. dem in Anhang 1 und 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

[5] Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 1 und 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

[6] Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt in der Mischzone 2'000 m^2 und in den übrigen Zonen 4'000 m^2.

III. Bauvorschriften

Art. 32 Gestaltungsgrundsätze

(§ 140 Abs. 1 PBG)

[1] Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere als Qualitätsanforderung zu berücksichtigen:

a. die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
b. die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
c. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
d. die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgestaltung,
e. die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen und Übergänge zum öffentlichen Raum,
f. die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
g. nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen sowie
h. die topografische Einordnung.

[2] Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung zur Farbgestaltung von Bauten und Anlagen. Diese enthält insbesondere Anforderungen zu folgenden Aspekten:

a. Nach Zonentyp abgestufte Bunt- und Schwarzanteile bei der Farbgestaltung und der Einkleidung von Fassaden sowie bei der Gestaltung und Verwendung von kleinflächigeren Fassadenelementen,
b. Materialisierung und Farbgestaltung von Schrägdächern in der Dorfzone und entlang der Kantonsstrasse,
c. Art und Grösse der Bemusterung.

Art. 33 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

[2] Bei Abgrabungen von mehr als 1 m werden die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Art. 34 Zurückversetzung oberstes Geschoss

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

[1] In den Wohnzonen A, B und C, den Kernzonen, in der Mischzone und in der Dorfzone gilt in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Die zurückversetzte Fläche muss mindestens ein Drittel der Grundfläche des obersten Geschosses umfassen. In Hanglagen (Geländeneigung min. 10 %) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade. Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine maximale Höhe von 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand).

[2] Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 4.0 m unterschritten wird.

Art. 35 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

[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 der Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Richtlinien Solaranlagen.

[3] Flachdächer ab einer Fläche von 30 m^2 sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Die zuständige Stelle kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, z.B. wenn die Pflicht zur Dachbegrünung zu einem unverhältnismässigen Mehraufwand führen würde.

[4] Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn
a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,

b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt,
c. die Gesamtlänge höchstens 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge beträgt.

[5] Technisch bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zonengemäss zulässigen Höhen hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 36 Bepflanzung

[1] Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

[2] Dabei ist die Eingliederung in das Landschaftsbild besonders zu beachten. Die zuständige Stelle kann diesbezüglich einen Umgebungsgestaltungsplan verlangen.

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

[4] Die zuständige Stelle kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen über Bepflanzungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verfügen und die Pflanzung von Einzel- oder Alleebäumen verlangen.

[5] Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen. Die Gemeinde ordnet die Bekämpfungsmassnahmen an und setzt den betroffenen Grundeigentümern unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Frist. Rechtskräftig verfügte Massnahmen, welche innert Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss durchgeführt werden, lässt sie auf Kosten der Grundeigentümer durch Dritte vornehmen.

Art. 37 Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

[2] Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

[3] Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[4] In Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

[5] In der Dorfzone sowie in einem Bereich von 50 m zur Dorfzone und zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller auf dem Spiele stehenden Interessen zu entscheiden.

Art. 38 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

(§§ 93 ff. StrG)

[1] Die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995[21] (StrG) erforderlichen bzw. zulässigen Abstellplätze wird nach Massgabe der vorgesehenen Hauptnutzflächen (HNF) von der zuständigen Stelle bestimmt.

[2] Die zuständige Stelle bestimmt die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 640 281 über das Parkieren (Angebot an Parkfeldern für Personenwagen; VSS-Norm). Zwecks Schonung des Ortsbilds und Erhalt der Frei- und Spielflächen sind bei Wohnnutzungen ab 12 Pflichtabstellplätzen mind. 50% der Abstellplätze in Einstellhallen zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.

[3] Der Gemeinderat kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Abs. 7 die Anzahl der erforderlichen bzw. maximal zulässigen Abstellplätze herabsetzen, diese auf mehrere Grundstücke aufteilen und deren Erstellung ganz untersagen.

[4] Garagenvorplätze und offene Abstellflächen sind soweit technisch möglich und zulässig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

[5] Gedeckte Parkierungsanlagen für Personenwagen und Zweiräder mit mehr als 10 Fahrzeugen sind mit baulichen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen von Elektrofahrzeugen zu versehen.

---

[21] SRL 755

[6] Die zuständige Stelle kann für Projekte mit mehr als 30 Abstellflächen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:

a. Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
b. Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
c. Ausstattung der Parkierungsanlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
d. Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
e. Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
f. Monitoring,
g. Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 39 Nebenräume, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen, private Aussenräume, Spielplätze

[1] Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m^2 je Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m^2 je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern aufzuweisen.

[2] In Mehrfamilienhäusern und bei verdichteter Bauweise sind in der Nähe und auf Höhe des Haupteingangs in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von je mindestens 3 m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

[3] Wohnbauten haben über qualitativ hochwertige, angemessen grosse und gut nutzbare private Aussenräume (Balkone, Loggien usw.) zu verfügen.

[4] Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für die Bemessung respektive Anrechnung von Spielplatzflächen gemäss § 158 PBG.

Art. 40 Ersatzabgaben für Spielplätze und Parkplätze

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG und 96 Abs. 1 StrG)

[1] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze gemäss § 158 ff. PBG, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'600.– pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159). Die Abgabe wird jährlich auf den 01.01. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2010 = 100).

[2] Die Ersatzabgabe für Abstellplätze nach § 95 StrG[22] beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.–. Sie wird jährlich auf den 01.01. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2010 = 100).

[3] Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 41 Beleuchtung und Lichtimmissionen

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

[2] Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

[3] Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.

[4] Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen gewährt werden.

Art. 42 Technische Gefahren

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

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

---

22 SRL 755

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

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

Art. 43 Reklamen

(§ 116 PBG)

[1] Reklamen sind sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie dürfen nicht störend auf den öffentlichen Raum einwirken oder die Verkehrssicherheit gefährden.

[2] Reklameanschlagstellen für Fremdreklamen sind ausschliesslich entlang der Kantonsstrasse (K17) in den Bereichen, die nicht der Dorfzone oder der Landwirtschaftszone zugeteilt sind, zulässig. Nicht zulässig sind Reklamen am Bauzonenrand, wenn sie den Blick auf Bauten in der Dorfzone oder auf den Landschaftsraum in der Landwirtschaftszone behindern. Nicht zulässig sind Reklameanschlagstellen auf öffentlichem Grund.

[3] In den Arbeitszonen im Gebiet Längenbold/Oberfeld sind entlang der K17 Reklameanschlagstellen im Format F200, F12 und F24 zulässig.

[4] In den übrigen Bauzonen sind entlang der K17 Reklameanschlagstellen im Format F200 und F12 zulässig.

[5] Für das Format F200 und F12 sind am gleichen Standort maximal zwei Reklameanschlagstellen und für das Format F24 maximal eine Reklameanschlagstelle zulässig. Grössere Formate sind nicht erlaubt.

[6] Neue Plakatformate werden für die Beurteilung dem in der Fläche am nächsten kommenden Format zugeordnet.

[7] Reklameanschlagstellen sind parallel oder senkrecht zum Strassenverlauf der K17 anzuordnen. Schräg zum Geometrieraster verlaufende Plakatstellen sind nicht zulässig.

[8] Reklameanschlagstellen für temporäre Reklamen sind nur an besonders geeigneten Standorten zulässig. Vorzug haben lokale Organisationen und Anlässe.

[9] Eigenreklamen und Firmenanschriften sind nur auf dem Grundstück des ansässigen Betriebes zulässig. Bei mehreren Gewerbebetrieben in einem Gebäude, auf einem

Grundstück oder bei der Neukonzeption eines Areals kann die zuständige Stelle für die Reklamen ein hochstehendes Gesamtkonzept verlangen.

[10] Das Anbringen von Reklamen an nicht gemauerten Balkonbrüstungen sowie an Zäunen ist nicht erlaubt. Reklameblachen sind nicht zulässig. Für temporäre Reklamen kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen.

[11] In der Dorfzone, in der Landwirtschaftszone, in den Wohnzonen und an geschützten Objekten sind Schriftzüge an Fassaden in Einzelbuchstaben auszuführen. Die Hinterleuchtung der Buchstaben ist zulässig. Leuchtkästen sind nicht zulässig.

[12] In der Arbeits-, Kern- und Mischzone sind an Fassaden Leuchtschriften geeigneter als Leuchtkästen. Wird die Reklame als Kasten ausgeführt, ist nur die Ausleuchtung von Einzelbuchstaben und Logos zulässig. Das Anleuchten von Reklamen ist in diesen Zonen zulässig.

[13] Von Fassaden abstehende Reklamen sind senkrecht zur Fassade anzuordnen. Sie dürfen angestrahlt werden, Leuchtkästen sind nicht zulässig.

[14] Freistehende Reklamestelen als Eigenreklamen sind auf privatem Grund zulässig, wenn sie parallel oder senkrecht zum Strassen- und Fassadenverlauf stehen. Sie müssen sich in die architektonische Umgebung eingliedern und dürfen das Strassenbild nicht dominieren. In der Dorfzone ist die Beleuchtung der Stele nicht zulässig. In den übrigen Zonen ist die Beleuchtung von Einzelbuchstaben oder des Logos von innen her zulässig.

[15] Für beleuchtete Reklamen gilt zusätzlich Art. 41.

[16] Der Gemeinderat erlässt eine Reklameverordnung. Unter Berücksichtigung der in diesem Artikel und in der Reklameverordnung des Kantons Luzern enthaltenen Grundsätze legt diese insbesondere fest:

a. Die aus Ortsbildschutzgründen möglichen ungefähren Standorte für Reklameanschlagstellen,
b. Weitere Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, temporären Reklamen, Bauplatzreklamen, Eigenreklamen und Firmenanschriften.

[17] Die zuständige Stelle bewilligt Reklamen nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern, dem Bau- und Zonenreglement und der Verordnung des Gemeinderats.

Art. 44 Abfallbehandlung

[1] Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern.

[2] Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Stelle die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies erforderlich ist und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

[3] Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung grösserer Areale die Einrichtung von Entsorgungsstützpunkten und/oder Kompostieranlagen sowie Hundeversäuberungseinrichtungen verlangen.

[4] Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 45 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

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

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

[3] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 46 Gebühren

(§ 212 PBG)

[1] Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.

[2] Der Gemeinderat erlässt für die Bemessung der Gebühren eine Gebührenordnung und legt den massgebenden Stundenansatz bis max. CHF 250.– fest. Für die Behandlung

von Kleinbauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG legt der Gemeinderat pauschale Gebühren bis max. CHF 1'000.– fest.

[3] Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

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

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

Art. 47 Strafbestimmungen

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

[2] Wer die Vorschriften nach Art. 26 Abs. 2 und 3 sowie Art. 27 Abs. 2 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 48 Schlussbestimmung

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

[2] Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root vom 2. Dezember 2001 wird aufgehoben.

[3] Der Bebauungsplan Dorfkernzone West vom 17.05.1994 wird aufgehoben.

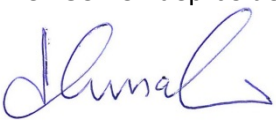
[4] Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:
a. Gestaltungsplan «Fortuna» vom 25.11.1988, rev. am 20.06.1990
b. Gestaltungsplan «Wies» vom 12.12.1990, rev. am 09.04.2015
c. Gestaltungsplan Reussfeld vom 09.10.1989
d. Gestaltungsplan Geissbachacker vom 21.06.1991
e. Gestaltungsplan Ronmatt vom 25.01.1995, rev. am 28.08.1995
f. Gestaltungsplan Kirchheim vom 25.07.1995
g. Gestaltungsplan Oberdorf vom 24.06.2004
h. Gestaltungsplan Wil vom 22.12.2005, rev. am 10.01.2006
i. Gestaltungsplan Chlosterhof vom 08.02.2007
j. Gestaltungsplan Kirchheim 2 vom 05.04.2007

k. Gestaltungsplan Perlen Papier AG vom 08.01.2009
l. Gestaltungsplan Morgenrot vom 27.01.2011
m. Gestaltungsplan Reitsportzentrum vom 26.01.2012, rev. am 31.07.2014
n. Gestaltungsplan Luzernerstrasse 1 vom 11.04.2013
o. Gestaltungsplan Morgenrot West vom 25.02.2016

Root, 24. Juni 2019

Gemeinderat Root

Der Gemeindepräsident:



Heinz Schumacher

Der Gemeindeschreiber:



André Wespi

Anhang 1: Erhaltungs- und Erneuerungszonen
Wohnnutzung

Bezeichnung	*max. Gesamthöhe*	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*
Wiesweg	8.0 m	Terrassenhaussiedlung, Flach- und Pultdächer, einheitliches Erscheinungsbild
Sonnwies	10.0 m	verdichtete Einfamilienhaussiedlung in Form von aneinandergereihten, durch Zwischentrakte miteinander verbundenen Gebäuden, Flachdächer, gemeinschaftliche Spielfläche und teilweise gemeinschaftliche Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild
Kalenbühl	Mehrfamilienhäuser: 15.0 m Reihenhäuser: 12.0 m	verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, Flachdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild
Fluhmatt	Mehrfamilienhäuser: 15.0 m Reihenhäuser: 12.0 m	verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern, Satteldächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung
Hirzenmatt 1	Mehrfamilienhäuser: 15.0 m Reihen- und Doppelhäuser: 12.0 m	verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, flach geneigte bzw. Pultdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung
Hirzenmatt 2	12.0 m	verdichtete Reihenhaussiedlung, Pultdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild
Brunnenmatt	Mehrfamilienhäuser: 15.0 m Reihen- und Doppelhäuser: 12.0 m	verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern, Flachdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung
Kirchpark	Mehrfamilienhäuser: 12.0 m Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser: 10.0 m	verdichtete Überbauung mit Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel- und aneinandergereihten Einfamilienhäusern, Flachdächer und leicht geneigte Dächer, gemeinschaftliche Aussenräume und teilweise gemeinschaftliche Parkierung
Unterdorf	13.0 m	verdichtete Reihenhaussiedlung, Pultdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild

Werkstrasse West	11.0 m	verdichtete Überbauung mit aneinandergereihten Mehr- und Einfamilienhäusern, Flachdächer und Pultdächer, gemeinschaftliche Spielfläche
Werkstrasse Ost	11.0 m	verdichtete Überbauung mit vorwiegend Reihen- bzw. Doppelhäusern, Flachdächer, gemeinschaftliche Spielfläche
Hagenmatt	Bestand: 17.0 m Neubauten: 10.0 m	verdichtete Mehrfamilienhaussiedlung, Flachdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung. Die Wohnungsstandards der bestehenden Wohnungen sind so zu verbessern, dass sie den heutigen Anforderungen (bezüglich Familienfreundlichkeit, Grösse der Räume, Balkone, der Nasszellen und der Energieeffizienz) genügen. Die bestehenden Wohnungen sind entsprechend zu sanieren. Neubauten und bauliche Erweiterungen sind sorgfältig in die bestehende Anlage und die Umgebung einzufügen. Die Parkplätze sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und die Umgebung als Grün- und Spielfläche aufzuwerten.
Wilmatt	Parzellen Nrn. 1077-1083: 11.0 m Parzellen Nrn. 1072-1076: 12.0 m	verdichtete Überbauung mit Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern, Parzellen Nrn. 1077-1083: Schrägdächer, Parzellen Nrn. 1072-1076: Pult-/ Flachdächer; gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsfläche

Anhang 2: Spezielle Wohnzonen

Spezielle Wohnzone «Oberfeld»

Zweck
- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens

Art der Nutzung
- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen A, B und C (Art. 5 Abs. 1)

Mass der Nutzung
- Gesamthöhe: max. 16.0 m
- Fassadenhöhe: frei
- Überbauungsziffer: gemäss Wohnzone A

Lärm-Empfindlichkeitsstufe
- ES II

Zusatzbestimmungen
- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 zu beruhen.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.

Spezielle Wohnzone «Wiesterrasse»

Zweck
- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Wohnüberbauung unter Wahrung eines erhöhten Abstands zur Hochspannungsleitung

Art der Nutzung
- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen A, B und C (Art. 5 Abs. 1)

Mass der Nutzung
- Gesamthöhe: max. 11.0 m[23]
- Fassadenhöhe: frei
- Überbauungsziffer: gemäss Wohnzone A

Lärm-Empfindlichkeitsstufe
- ES II

Zusatzbestimmungen
- Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Wiesterrasse» vom November 2017 zu beruhen. Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind zulässig, wesentliche Abweichungen hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.
- Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Abstandsbereichs zur Hochspannungsleitung dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)[24] angeordnet werden.

[23] Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG (4.0 m)
[24] SR 814.710

Anhang 3: Zonen für öffentliche Zwecke

Nr.	*Bezeichnung*	*Zweck/Nutzung*	ES
A	Schulhaus Dorf, Schulstrasse	Schulhaus, Mehrzweckgebäude, Verwaltung	II
B	Röseligarten, Schulstrasse	Pfarreiheim, Mehrzweckgebäude	II
C	Kirchheim – Chilematt	Kirche, Friedhof	II
D	Alters- und Pflegeheim	Alters- und Pflegeheim	II
E	Rüssfeld-Rüssmattried	Abwasserreinigungsanlage	III
F	Oberfeld	Schul- und Sportbauten mit zugehöriger Infrastruktur	II
G	Buerimatt	Werkhof, Sammelstelle, Freizeitanlage	III
H	Unterallmend	Sportbauten und Fussballplätze mit zugehöriger Infrastruktur	II

Anhang 4: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Nr.	*Bezeichnung*	*Zweck/Bestimmungen*	*ES*
1	Leisibach	a. Die Zone ist für die Anlage und den Betrieb von Pferdesporteinrichtungen, Familiengärten und eines Tierheims bestimmt. b. Es sind nur Bauten und Anlagen für diese Nutzungen zulässig. Die Bauten und Anlagen haben sich gut ins Landschaftsbild einzuordnen. Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften von Fall zu Fall fest. c. Es gelten folgende Ausnützungsbeschränkungen: - Pferdestallungen: max. 70 Pferdeboxen - Tierheim: max. Gesamthöhe 9.0 m max. ÜZ 0.20 min. Grünflächenziffer 0.20 d. Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erstellt werden.	III

Anhang 5: Grünzonen

Nr.	*Bezeichnung*	*Zweck/Nutzung*	*ES*
1	Wiesbachweg, Parz. 1343	Kinderspielplatz, Aufenthaltsbereich, Quartierplatz	II
2	Oberfeld	Begrünung Siedlungsrand, Freihaltung Wildtierkorridor	II
3	Leisibachstrasse und Hochschwerzlen	Langsamverkehrsverbindung, Parkplätze, Retentionsanlagen	III
4	Charrenbach	Begrünung Siedlungsrand, Freihaltung Gewässer	III
5	Bünte	Langsamverkehrsverbindung, Siedlungsdurchgrünung, Freihaltung Gewässer, Freihaltung zum Schutz vor Naturgefahren. Parz. 217 und 1334: offene Parkplätze in geringem Umfang	II
6	Ron	Siedlungsdurchgrünung, Freihaltung Gewässer	III
7	Werkstrasse, Parz. 700	Siedlungsdurchgrünung, Freihaltung Waldrand, Begrünung Siedlungsrand	III
8	Rüssfeld, Parz. 1052	Freihaltung Waldrand, Begrünung Siedlungsrand	III
9	Kirchpark, Parz. 1126	Begrünung Siedlungsrand, Aufenthaltsbereich, Spielplatz mit befestigter Fläche	II
10	Haltematt, Parz. 815, 1410	Aufenthaltsbereich, Garten, Pool	II
11	Wilmisberg	Siedlungsdurchgrünung, Freihaltung Gewässer	II
12	Klausbach	Begrünung Siedlungsrand / Siedlungsdurchgrünung, Freihaltung Gewässer	II
13	Perlen	Begrünung Siedlungsrand, Freihaltung Gewässer	III
14	Unterallmend	Begrünung Siedlungsrand	III

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 PBG*[25]
Bahnhof-strasse 24	Sicherstellen einer guten Gestaltung und Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild und in den Strassenraum	ÜZ: + 20 %
Bahnhof-strasse Nord	Entwicklung eines Dorfzentrums im Rahmen eines Gesamtkonzepts Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungs- und Erschliessungskonzepts «Bahnhofstrasse Nord 1/2/3» vom März 2017 zu beruhen; Das Konzept ist als Grundlage für den Gestaltungsplan im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 weiterzuentwickeln, wobei in die Projektbearbeitung mindestens die Fachdisziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur einzubeziehen sind. Im Rahmen der Weiterentwicklung sind geringfügige Abweichungen von diesem Konzept zulässig, wesentliche Abweichungen hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich. Bei der Weiterentwicklung des Konzepts sind insbesondere die Gestaltung der Umgebung (Platz, Innenhof, Freiräume etc.) und die Architektur der Hochbauten (Grundrissnachweise, Fassadengestaltung insb. auch der Untergeschosse entlang der Gleise, Volumetrie und Ausgestaltung zurückversetzter oberster Geschosse, Materialisierung etc.) zu vertiefen.	ÜZ: + 20 %
Bünte	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20 % Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34

[25] Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 PBG*[26]
Chilematt	Sicherstellen einer guten Gestaltung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild unter angemessener Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 zu beruhen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in die Lösungsfindung einzubeziehen.	–
Dorfzone	Sicherstellen einer guten Gestaltung und Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild und in den Strassenraum	Gesamthöhe: + 3.0 m
Fluhmatt Süd	verdichtete Überbauung mit Doppelhäusern, Satteldächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung	–
Hengstacker	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts. Gestaltung Siedlungsrand; Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen. Sicherstellung eines angemessenen Abstands zur Hochspannungsleitung (innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Abstandsbereichs zur Hochspannungsleitung dürfen keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)[27] angeordnet werden).	Erste Bautiefe talseitig: Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34
Oberfeld	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	–
Oberfeld 2-6	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts Sicherstellung eines erhöhten Abstands zur Hochspannungsleitung	Gesamthöhe: + 3.0 m
Oberdorf 2	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

[26] Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.
[27] SR 814.710

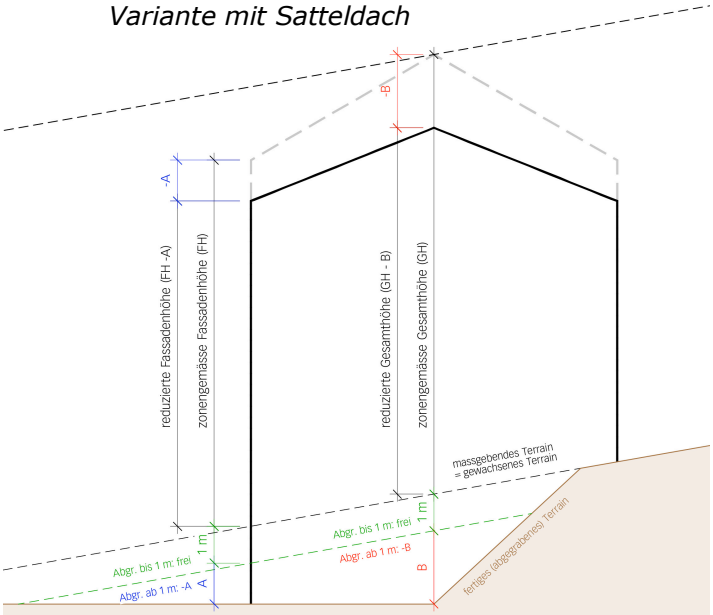
Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 PBG[26]*
Oberwil	Sicherstellen einer guten Gestaltung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild unter angemessener Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 zu beruhen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in die Lösungsfindung einzubeziehen.	–
Parz. 211	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 10 %
Perlen	Entwicklung des Arbeitsgebiets im Rahmen eines Gesamtkonzepts	–
Postmatt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	ÜZ: + 20 % Teil Mischzone: Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m Teil Wohnzone B: Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34
Sonnwies 2	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34
Werkstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Sicherstellen der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen	Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34 Die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 BZR ist ausgeschlossen.
Wiesterrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand, Sicherstellung eines angemessenen Abstands zur Hochspannungsleitung. Ein allfälliger Ersatzneubau des Bauernhauses Wies 3 (Parzelle Nr. 1508) muss eine hohe architektonische Qualität aufweisen.	–

Bezeichnung	*Zweck und ergänzende Bestimmungen*	*max. Abweichung nach § 75 PBG[26]*
Wiesbachweg	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand	ÜZ: + 20 % Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34
Wilmisberg	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts, Gestaltung Siedlungsrand, Sicherstellen der erforderlichen Lärmschutzmassnahmen. Der Gestaltungsplan hat auf Grundlage des gemäss den Empfehlungen des Preisgerichts weiterbearbeiteten Ergebnisses des Ideenwettbewerbs «Wilmisberg» 2016 zu beruhen.	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe frei; Verzicht auf Zurückversetzung gem. Art. 34

Anhang 7: Erläuternde Skizzen

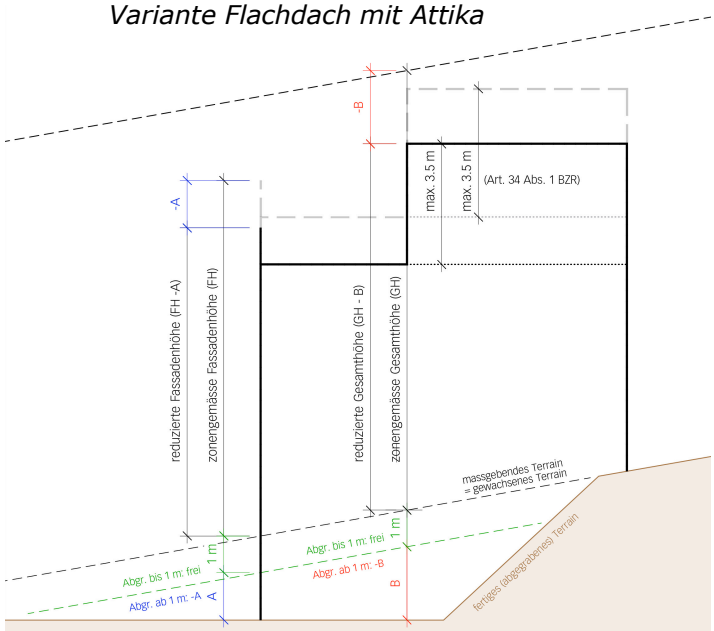
Abgrabungen gemäss Art. 33 Abs. 2

Variante mit Satteldach



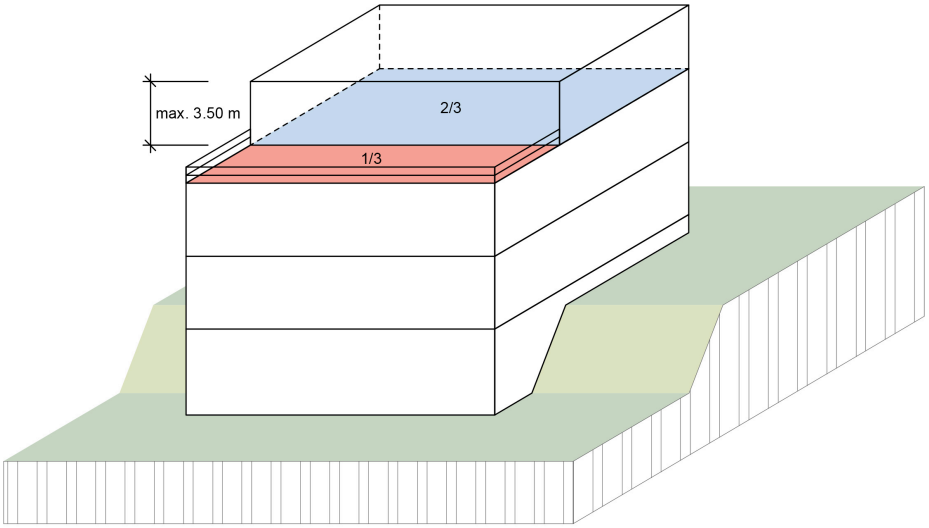
Art. 33 Abs. 2 BZR:
Bei Abgrabungen von mehr als 1 m werden die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Variante Flachdach mit Attika



Art. 33 Abs. 2 BZR:
Bei Abgrabungen von mehr als 1 m werden die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Zurückversetzung gemäss Art. 34



Zurückversetzte Fläche