

Bau- und Zonenreglement

SCHÖTZ

Nachführungsverzeichnis:

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
BZR-Änderung Hübeli I	11.12.2006	16.03.2007 mit RRE-Nr. 316
BZR-Änderung Sonnrain I	11.12.2006	16.03.2007 mit RRE-Nr. 316
BZR-Änderung Gläng	10.12.2007	02.09.2008 mit RRE-Nr. 991
BZR-Änderung Feld	10.12.2007	02.09.2008 mit RRE-Nr. 991
BZR-Änderung Sonnrain II	25.05.2009	11.09.2009 mit RRE-Nr. 1055 (vom Bundesgericht bestätigt am 02.12.2010)
BZR-Änderung Underdorf	17.05.2010	24.08.2010 mit RRE-Nr. 842
BZR-Änderung Burghalde I	17.05.2010	24.08.2010 mit RRE-Nr. 842
BZR-Änderung Hübeli II	13.05.2013	17.12.2013 mit RRE Nr. 1383
BZR-Änderung Chilchmatte / Wissehuse	13.05.2013	17.12.2013 mit RRE Nr. 1383
BZR-Änderung Mindestfläche Gestaltungspläne	15.12.2014	24.02.2015 mit RRE Nr. 231
BZR-Änderung Kirchstrasse	15.12.2014	24.02.2015 mit RRE Nr. 231
BZR-Änderung Proderma	11.12.2017	12.06.2018 mit RRE Nr. 614
Teilgenehmigung Gläng	24.09.2025	05.05.2026 mit RRE Nr. 551

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4

II. Richtplanung 4
Art. 1 Erschliessungsrichtplan 4

III. Nutzungsplanung 4

1. Gemeinsame Bestimmungen 4
Art. 2 Bebauungspläne, Richtlinien 5

2. Bauziffern 5
Art. 3 Berechnung der Ausnützungsziffer 5

3. Baulinien 5

4. Kantonaler Nutzungsplan 5

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement 5

a. Allgemeine Bestimmungen 5
Art. 4 Ausnahmebewilligung 6
Art. 5 Zoneneinteilung 6
Art. 6 Zonenplan 7

b. Bauzonen 7
Art. 7 Ortsbildzone (O) 7
Art. 8 Viergeschossige Wohnzone (W4) 8
Art. 9 Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (W3a) 8
Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone (W3b) 8
Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone in verdichteter Bauweise (W2a) 8
Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone (W2b) 9
Art. 13 Sonderbauzone Feld (SF) 9
Art. 14 Arbeitszone III (A III) 10
Art. 15 Arbeitszone IV (A IV) 10
Art. 16a Sonderbauzone Gläng (SBG) 11
Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 11
Art. 18 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF) 11
Art. 19a Grünzone Gewässerraum (überlagert) 12
Art. 19b Grünzone (GR) 12

c. Nichtbauzonen 12
Art. 20 Landwirtschaftszone (LW) 12
Art. 21 Übriges Gebiet (ÜG) 13
Art. 22 Freihaltezone (F) 13

d. Schutzzonen 13
Art. 23 Naturschutzzone (NS) 13
Art. 24 Landschaftsschutzzone (LS) 14
Art. 25 Archäologische Schutzzone (AS) 14
Art. 26 Ortsbildschutzzone (OS) (überlagert) 14
Art. 27 Kulturobjekte (KO) 15
Art. 28 Naturobjekte (NO) 15

e. Ortsplanungsverfahren 15

6. Bebauungsplan 15

7. Gestaltungsplan **16**
Art. 29 Gestaltungspläne 16
8. Planungszone **16**

B. Landumlegung und Grenzregulierung 16

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge 16

D. Bauvorschriften 17

I. Allgemeine Bestimmungen **17**
Art. 30 Lärmbelastete Gebiete 17

II. Erschliessung **17**
Art. 31 Abstellplätze 17

III. Abstände **18**
Art. 32 Zusammenbau 18
Art. 33 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen 19
Art. 34 Zonenrandbepflanzung 19

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe **19**
Art. 35 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses 19

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes **20**
Art. 36 Gestaltung der Bauten 20

VI. Sicherheit **20**

VII. Schutz der Gesundheit **20**
a. Allgemeine Bestimmungen **20**
b. Spielplätze und Freizeitanlage **20**
Art. 37 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen 21
c. Immissionsschutz **21**
d. Bezug von Neubauten **21**

VIII. Energie **21**

IX. Hochhäuser **21**

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren **21**

XI. Camping **21**

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen **21**

E. Baubewilligung und Baukontrolle 22

F. Rechtsschutz 22

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen 22
Art. 38 Zuständige Behörde, Gutachten 22
Art. 39 Gebühren 23
Art. 40 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten 23
Art. 41 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte 23

H. Schlussbestimmungen 24
Art. 42 Inkrafttreten 24
Art. 42a Aufhebung Sondernutzungsplan 24

Anhang 1: Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke 25

Anhang 2: Nutzungen in der Grünzone 25

Anhang 3: Freihaltezonen 26

Anhang 4: Naturschutzzonen 26

Anhang 5: Archäologische Schutzzonen 26

Anhang 6: Inventar der Kulturobjekte 27

Anhang 7: Naturobjekte (Einzelbäume) 28

Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 28

Anhang 9: Übersicht Grundmasse 30

Auszug aus dem übergeordneten Recht 31

Abkürzungen
BZR = Bau- und Zonenreglement
LSV = Lärmschutz-Verordnung
NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz
PBG = Planungs- und Baugesetz
PBV = Planungs- und Bauverordnung

Die Einwohnergemeinde Schötz erlässt gestützt auf § 17 Abs. 2 und §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§1	Träger der Planung
§2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§3	Zuweisung der Aufgaben
§4	Fachkommission
§6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

§7	Kantonaler Richtplan
§8	Regionale Richtpläne
§9	Kommunale Richtpläne
§10	Inhalt der Richtpläne
§11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§12	Vorprüfung der Richtpläne
§13	Verfahren für die Richtpläne
§14	Anpassung der Richtpläne

Art. 1

Erschliessungsrichtplan

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 und §40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§15/16	Nutzungspläne / Bau- u. Nutzungsvorschriften
§17	Zuständigkeit
§18	Anordnungen des Regierungsrates
§19/20	Vorprüfung und Genehmigungspflicht
§21	Veröffentlichung
§22	Anpassung

Art. 2

Bebauungspläne, Richtlinien

1 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.

2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

§23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§24	Ausnützungsziffer
§25	Überbauungsziffer
§26	Baumassenziffer
§27	Grünflächenziffer
§28	Versiegelungsanteil
§29	Berechnungsweise

Art. 3

Berechnung der Ausnützungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

§30	Zweck und Wirkung
§31	Verfahren
§32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

§33a	Zweck, Voraussetzungen
§33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§34	Regelungspflicht der Gemeinden
§35	Zonenplan
§36	Bau- und Zonenreglement
§37	Ausnahmen
§38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§42	Erschliessung durch die Gemeinde
§43	Etappierung der Bauzonen

Art. 4

Ausnahmebewilligung

1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:

a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,

b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,

c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.

2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

Art. 5

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

1 Bauzonen:

O	Ortsbildzone
W4	viergeschossige Wohnzone
W3a	dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone
W3b	dreigeschossige Wohnzone
W2a	zweigeschossige Wohnzone in verdichteter Bauweise
W2b	zweigeschossige Wohnzone
SBF	Sonderbauzone Feld
SBG	Sonderbauzone Gläng
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
GR	Grünzone
GrG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)

2 Nichtbauzonen:

LW	Landwirtschaftszone
ÜGa	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
ÜGb	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG
ÜGc	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1c PBG
F	Freihaltezone

3 Schutzzonen

NS	Naturschutzzone
LS	Landschaftsschutzzone (überlagert)
AS	Archäologische Schutzzone (überlagert)
OS	Ortsbildschutzzone (überlagert)

4 Schutzobjekte

KO	Kulturobjekte
NO	Naturobjekte

Art. 6

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (1:5'000) und für das Dorfgebiet der Ausschnitt Dorf (1:2'500) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:

§44	Kern- und Dorfzone
§45	Wohnzone
§46	Arbeitszone
§48	Zone für öffentliche Zwecke
§49	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§50	Grünzone
§51	Deponiezone, Abbauzone

Art. 7

Ortsbildzone (O)

1 Zweck: Die natürlichen und baulichen Eigenarten, die der Bedeutung des Ortskerns entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.

2 Zulässige Nutzung: Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, schulische Zwecke.

3 Den bestehenden Bauten ist der Bestand gewährleistet. Umbauten, zonenkonforme Umnutzungen und der Wiederaufbau sind gestattet, wenn die äussere Erscheinung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht oder nur unwesentlich verändert wird. Das Ortsbild störende Elemente sollen dabei beseitigt oder ortsbildgerecht verändert werden.

4 Für die Erstellung von Neubauten und vom bisherigen Bestand wesentlich abweichende Ersatzbauten ist ein Bebauungsplan zu erlassen, welcher Stellung, Ausmass und Gestaltung der Gebäude sowie Nutzung und Gestaltung der Freiräume, unter gebührender Beachtung der Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der privaten Interessen regelt.

5 Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn der Abbruch das Ortsbild nicht in übermässiger Weise schädigt oder für die entstandene Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

6 Für Massnahmen, die durch planerische Festlegung zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und den betroffenen Grundeigentümer in übermässiger Weise belasten, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten.

7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 8

Viergeschossige Wohnzone (W4)

1 Die viergeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut integrieren lassen, sind zulässig.

2 Grundmasse:
- Vollgeschosse: maximal 4
- Ausnützungsziffer: maximal 0.65
- Gebäudelänge: maximal 40 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 9

Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone (W3a)

1 Die dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone W3a ist zur Bildung des Wohn- und Geschäftszentrums bestimmt. Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig.

2 Grundmasse:
- Vollgeschosse: maximal 3
- Ausnützungsziffer: maximal 0.70, wovon höchstens 0.60 für Wohnen. Im Minimum sind 30% der Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke vorzusehen.
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 10

Dreigeschossige Wohnzone (W3b)

1 Die dreigeschossige Wohnzone W3b ist vor allem für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende kleine Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut integrieren lassen, sind zulässig.

2 Grundmasse:
- Vollgeschosse: maximal 3
- Ausnützungsziffer: maximal 0.60
- Gebäudelänge: maximal 35 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 11

Zweigeschossige Wohnzone in verdichteter Bauweise (W2a)

1 Die zweigeschossige Wohnzone W2a ist für Wohnsiedlungen bestimmt, welchen eine architektonische bzw. gestalterische Gesamtidee zugrunde liegt. Die Bauten sind konzentriert anzuordnen. Die Siedlung hat über gemeinschaftliche Ausrüstungen und Anlagen zu verfügen. Aussenräume sind in private und halbprivate Bereiche zu gliedern.

2 Die Überbauung hat nach Gestaltungsplan zu erfolgen. Es ist keine Erhöhung der Ausnützungsziffer im Sinne von Art. 29 zulässig.

3 Grundmasse:
- Vollgeschosse: maximal 2
- Ausnützungsziffer: maximal 0.60
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

4 Es wird kein Mehrlängenzuschlag verlangt.

5 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Gestaltungsplanung Bereiche innerhalb der Zone gestatten, welche in Regelbauweise überbaut werden dürfen. Für diese Bereiche gelten die Bestimmungen der Zone W2b.

Art. 12

Zweigeschossige Wohnzone (W2b)

1 Die zweigeschossige Wohnzone W2b ist für Wohnbauten bestimmt. Der Einbau von Ladenlokalen und von Räumen für ausgesprochen nicht störendes, ins Wohngebiet passendes Gewerbe ist zulässig.

2 Grundmasse:
- Vollgeschosse: maximal 2
- Ausnützungsziffer: maximal 0.40
- Gebäudelänge: maximal 25 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II

3 Der Gemeinderat kann gebietsweise, insbesondere in empfindlichen Hanglagen die Dachform und die Firstrichtung vorschreiben (z.B. hangparallel).

Art. 13

Sonderbauzone Feld (SBF)

1 Die Sonderbauzone Feld bezweckt die Erhaltung und Erweiterung der Schreinerei (derzeit Setz Fensterbau AG) und dient der Ansiedlung eines Zulieferbetriebes (derzeit Fa. Agner).

2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche mit dem Fensterbaubetrieb und dem Zulieferbetrieb sowie der der Fertigung von Holzprodukten in einem direkten Zusammenhang stehen. Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber und deren Eltern sowie für je einen Angestellten, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, zulässig.

3 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes, der aus einem wettbewerbähnlichen Verfahren hervorgeht, erstellt werden.

4 Der Gestaltungsplan legt Grösse, Proportionierung und Gestaltung der Baukuben, Dachform, Materialwahl und Farbgebung fest und zeigt auf, wie sich Bauten und Anlagen optimal in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Zudem weist er nach, wie der ökologische Ausgleich, der Schutz des Grundwassers und der Schutz vor Naturgefahren gelöst werden. Der Gestaltungsplan legt sämtliche Erschliessungsanlagen fest. Als Kompensation für den Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Gestaltungsplan die fachgerechte Verwertung des Bodens mit einem Bodengutachten nachzuweisen. Bei fehlendem Verwertungsnachweis oder bei Bedarf entscheidet die zuständige Bodenfachstelle über die Verwertung des Bodens.

Im Gestaltungsplan wird verbindlich aufgezeigt, wann die gewerblich genutzten Bauten auf dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb Agner abgebrochen werden und wie das Gelände entlang der Luther rekultiviert wird.

5 Für die Beurteilung der Bauprojekte ist eine qualitativ hochwertige Beratung beizuziehen.

6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 14

Arbeitszone III (A III)

1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Die Verkaufsflächen von Einkaufsgeschäften dürfen nicht mehr als 30% der gesamthaft realisierten, anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen.

2 Grundmasse:

- Vollgeschosse:	maximal	3
- Gebäudelänge:	maximal	50.00 m
- Gebäudehöhe:	maximal	10.50 m
- Firsthöhe:	maximal	12.50 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe:		III

3 Die weiteren Gebäudedimensionen, insbesondere für Gebäudeteile, welche aus betriebstechnischen Gründen Mehrhöhen verlangen, legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Die öffentlichen und privaten Interessen sind gebührend zu berücksichtigen.

4 Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere, wenn sie von angrenzenden Wohnquartieren einsehbar sind. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen über die Gestaltung und Bepflanzung machen.

Art. 15

Arbeitszone IV (A IV)

1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Bezüglich Nutzung bestehen keine weitergehenden Einschränkungen.

2 Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Ausnützung, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen sowie privaten Interesse von Fall zu Fall festgelegt.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 16a

Sonderbauzone Gläng (SBG)

1 Die Sonderbauzone Gläng bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauten und Gewerbebetriebe.

2 Auf der Parzelle Nr. 305 ist die Wohnungsnutzung im Umfang des Bestandes (per 01.01.2023) zulässig.

3 Bei einer Zweckänderung der bestehenden Gewerbebetriebe können höchstens mässig störende Betriebe mit geringem Kundenverkehr zugelassen werden.

4 Die Bebaubarkeit der Zone wird in einem Sondernutzungsplan geregelt.

5 Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Grösse, Proportionierung und Gestaltung des Baukubus sowie bezüglich Dachform, Materialwahl und Farbgebung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 17

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.

2 Öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen dürfen auch von Privaten erstellt werden.

3 Geschosszahl, Ausnützung, Höhe, Abstände usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Gegenüber Nachbarzonen haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

4 Die Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 umschrieben.

5 Das Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG wird für alle Grundstücke in dieser Zone beansprucht.

6 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 18

Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)

1 Dieser Zone sind der Tennisplatz und die Picknickplätze an der Luther und an der Wigger zugeordnet. Es sind die für den Betrieb dieser Plätze notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

2 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 19a

Grünzone Gewässerraum (GrG) (überlagert)

1 Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferräume, sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.

2 Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.

3 Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu erhalten und zu fördern. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv.

Art. 19b

Grünzone (GR)

1 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebiets, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.

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

3 Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.

4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

§54	Landwirtschaftszone
§56	Übriges Gebiet
§57	Gefahrenzone
§58	Freihaltezone

Art. 20

Landwirtschaftszone (LW)

1 Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.

2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.

3 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

4 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.

5 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.

6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 21

Übriges Gebiet (ÜG)

1 Es gelten die Bestimmungen des § 56 PBG.

2 Die Gebiete gemäss §56 Abs. 1b PBG sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Für vorhandene Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterungen gewährleistet.

3 Für das Gebiet des Wauwilermooses gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1c PBG.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 22

Freihaltezone (F) (überlagert)

1 Es gelten die Bestimmungen von § 58 PBG.

2 Der Zweck der Zonenteile und die zulässige Nutzung sind im Anhang 3 umschrieben.

3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60	Schutzzonen

Art. 23

Naturschutzzone (NS)

1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Die Zonenteile sind im Anhang 4 umschrieben.

2 Nicht zulässig sind insbesondere:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und –abbau),
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
- Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.

3 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
- Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
- Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
- Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

4 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

6 Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:

a) im Interesse der Schutzziele
b) zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft
c) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 24

Landschaftsschutzzone (LS) (überlagert)

1 Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen

2 Der landschaftliche Charakter der Hostris-Moräne und des Wauwilermooses ist zu erhalten und zu pflegen. Landschaftsverändernde Terrainveränderungen sind untersagt. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie unumgänglich einen Standort in dieser Zone erfordern. Sie sind bezüglich Standort, Kubatur, Formgebung und Materialwahl besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern.

Art. 25

Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert)

1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Die Zonenteile sind im Anhang 5 umschrieben.

2 Vor der Aufnahme von Grabarbeiten und anderen baulichen Eingriffen ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren und dessen Aufforderungen sind zu befolgen.

Art. 26

Ortsbildschutzzone (OS) (überlagert)

1 Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

2 Es gelten die Bestimmungen von Art. 7 BZR mit Ausnahme von Abs. 2.

Art. 27

Kulturobjekte (KO)

1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird[1].

2 Kulturobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Bei schützenswerten Kulturobjekten hat vor geplanten Veränderungen eine Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie vorzuliegen.

3 Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass sowohl die architektonische und die kulturelle Bedeutung wie auch die bauliche Substanz des Objektes gewahrt bleiben.

4 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Art. 28

Naturobjekte (NO)

1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.[2]

2 Die Naturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.

3 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64	Ortsplanungsverfahren

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71	Bebauungsplan

1 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Oktober 2002 dar.

2 Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 7 aufgelisteten Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Dezember 2002 dar.

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

§72	Zweck
§73	Form und Inhalt
§74	Gestaltungsplanpflicht
§75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§76	Modell und Profile
§77	Auflageverfahren
§78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
§79	Kosten
§80	Geltungsdauer

Art. 29

Gestaltungspläne

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

2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.

3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.

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

8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

§105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§106-108	Entschädigungen
§109-112	Beiträge

D. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§113	Benützung öffentlichen Grundes
§114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§116	Reklameverordnung

Art. 30

Lärmbelastete Gebiete

1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist bei der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Zustimmung, bzw. für eine Ausnahmebewilligung einzureichen.

2 In jedem Fall gilt die erste Bautiefe entlang der Nebiker-, Luzerner-, Gettnauer- und der Feldstrasse als lärmbelastet.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

§117	Grundsatz
§118	Zufahrt
§119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 31

Abstellplätze

1 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:
- a) pro Wohnung
- b) pro 3 Sitzplätze für Restaurants, Hotels, Cafés usw.
- c) pro 30 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden
- d) pro 50 m2 anrechenbare Bruttogeschossfläche für Bürobauten, Kleingewerbe usw.

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen zu erstellen.

2 Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Autoabstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

3 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen.

4 Die Gestaltung der Personenwagen-Abstellplätze hat den Normen zu entsprechen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.

5 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 4'000.-- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird der Bauteuerung angepasst (Indexierung gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten mit Stand vom Dezember 2003). Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz erhoben werden.

6 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.

7 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.

III. Abstände

Hinweis auf PBG:

§120-129	Grenzabstand
§130-132	Gebäudeabstand
§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§135	Strassenabstand
§136	Waldabstand
§137	Gewässerabstand

Art. 32

Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 33

Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

1 Die Hecken[3], Feld- und Ufergehölze[3] sind geschützt.[4]

2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

• Hochbauten aller Art	5.0 m
• Abgrabungen gegenüber Hochstämmen	3.0 m
• Abgrabungen gegenüber Gebüsch	2.0 m
• Aufschüttungen	1.0 m

Art. 34

Zonenrandbepflanzung

1 Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren Heckenbreite und Bepflanzungsart fest.

2 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 35

Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 40° betragen.

2 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

3 Dachneigung und Dachform sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Firstrichtung, Eindeckungsmaterialien und deren Farbe sind der baulichen und landschaftlichen Umgebung anzupassen.

4 Die Summe aller Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Firstlinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

---

3 Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

4 Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

§140	Eingliederung, Begrünung
§141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 36

Gestaltung der Bauten

1 Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich in ihrer äusseren Erscheinung, durch Stellung, Terraingestaltung, Dachform und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

2 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

3 In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

§145	Allgemeines
§146	Gefährdete Gebiete
§147	Brandmauern
§149	Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

§150	Baustoffe
§151	Benützung der Bauten und Anlagen
§152	Besonnung
§153	Belichtung und Belüftung
§154	Raummasse
§155	Isolationen
§156	Ausnahmen
§157	Behindertengerechtes Bauen

b. Spielplätze und Freizeitanlage

§158	Erstellung
§159	Ersatzabgaben

Art. 37

Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.

2 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. 200.-- zu entrichten. Der Ansatz ist indexiert gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten mit Stand vom Dezember 2003.

c. Immissionsschutz

	§161	Vermeidung übermässiger Immissionen

d. Bezug von Neubauten

	§162	Voraussetzungen

VIII. Energie

Hinweis auf PBG:

	§163	Ausnützung der Energie
	§164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:

	§166-168	Hochhäuser

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:

	§169-173	Einkaufs- und Fachmarktzentren

XI. Camping

Hinweis auf PBG:

	§174-177	Camping

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG:

	§178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
	§180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§182	Zuständigkeit, Verfahren

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

§184	Baubewilligungspflicht
§186	Bauplatzinstallationen
§187	Abbrucharbeiten
§§188	Baugesuch, Beilagen
§191	Baugespann und Profile
§192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
§192a	Leitverfahren und Leitbehörde
§193	Bekanntmachung und Auflage
§194	Einsprachen
§195	Prüfung des Baugesuchs
§196	Entscheid und Eröffnung
§198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§198a	Behandlungsfristen
§200	Baubeginn
§201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§202	Planänderung
§203	Meldepflicht, Baukontrolle
§204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205	Ordnung auf Bauplätzen

F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

§206	Rechtsmittel
§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

§208	Aufsicht
§209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§210	Einstellung von Bauarbeiten
§211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§212	Kosten
§213	Strafbestimmungen
§214	Anzeigepflicht

Art. 38

Zuständige Behörde, Gutachten

1 Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.

2 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben und Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

3 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes[5] sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen[5] haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu infor-

5 § 6 NLG

mieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mit zu berücksichtigen.

4 Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.

Art. 39

Gebühren

1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche sowie für notwendige Baukontrollen eine Gebühr. Ihre Höhe richtet sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung der Gemeinde Schötz.

Art. 40

Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

Art. 41

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100’000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40’000 Franken.

2 Wer die Vorschriften der Artikel 21 und 23 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.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

§215-221	Änderung bisherigen Rechts
§222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 42

Inkrafttreten

1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

2 Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 9. September 1987 und sämtliche Nachträge sind aufgehoben.

3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Art. 42a

Aufhebung Sondernutzungsplan

Der Bebauungsplan Gläng vom 25. August 2009 inklusive seinen Bauvorschriften sowie nachträglich erfolgten Änderungen wird mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. Februar 2005.

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Ruth Iseli-Buob Urs Amrein

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im
Regierungsratsentscheid Nr. 757 vom 5. Juli 2005.

ANHANG 1: NUTZUNGEN IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Dorfchärn / Oberdorf	Kirchliche und schulische Bedürfnisse, öffentliche Verwaltung, Gemeindewerke
2	Schmiedgasse	Parkplatz, schulische Bedürfnisse
3	Kilchmatte	Sportplatz
4	Morgenweg	Schulische Bedürfnisse, Sport- und Freizeitanlagen
5	Chrüzmatte	Werkhof, Gemeindemagazin, Feuerwehr, Sanitäts-hilfsstelle, Parkplatz
6	Wissenhusen	Sport- und Freizeitanlagen. Einschränkung: In der östliche Hälfte des Areals dürfen keine Hochbauten erstellt werden.
7	Mauritiusheim	Alterswohnheim

ANHANG 2: NUTZUNGEN IN DER GRÜNZONE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zulässige Nutzung
1	Ehemalige Schiessanlage Schleifrain	Pflegenutzung nach den Möglichkeiten der Vorschriften für belastete Kugelfänge.
2	Ufer Säntbach	Pflegenutzung. Erhalten bestehender Bauten und Anlagen. Realisierung Wasserbauprojekt.
3	Wiggerufer	Pflegenutzung. Erhalten des bestehenden Fussweges. Eventuell Verbreiterung der Strasse im Rahmen eines Projektes des Kantons.
4	Ufer Mühlekanal	Pflegenutzung als Grünfläche
5	Zeigerwäldli Nord	Pflegenutzung Hecke
6	Zeigerwäldli West	Pflegenutzung Waldrandbereich
7	Burghalde	Pflegenutzung oder landwirtschaftliche Nutzung
8	Mauritiusheim	Pflegenutzung oder landwirtschaftliche Nutzung; Anlage eines Rad-/Gehweges.
9	Sonnrain	Schaffung und Erhaltung einer artenreichen und ökologisch hochwertigen Wiese
10	Gläng West	Pflegenutzung Waldrandbereich
11	Gläng Ost	Nutzung als Gewässerraum oder Pflegenutzung und Erhaltung bestehender Bauten und Anlagen (Retentionsbecken)

ANHANG 3: FREIHALTEZONEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck	Zulässige Nutzung Bauten und Anlagen ...
1	Feld	Grundwasserfassung, Zone 1	... für die Grundwasserfassung.
2	Luthern	Gewässerraumfreihaltung	... im Rahmen eines Wasserbauprojektes.
3	Rickenbach	Gewässerraumfreihaltung	... im Rahmen eines Wasserbauprojektes. Unterhalt der bestehenden Strassen.

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Parz.-Nr.	Art
1	Öliwald	267	Hangried
2	Brüggliacher	413	Altbaumgarten
3	Meienrain	552	Kleiner Weiher mit Gehölz, Trockenwiese
4	Mösli	597, 598, 599	Weiher, Riedflächen, Feuchtwiesen
5	Schötzermoos	491, 492	Feuchtgebiet mit offenen Wasserflächen

ANHANG 5: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art	Bemerkungen
1	Gläng	Felsenwohnungen	Neuzeit, ab 16. Jh.
2	Luthererain	Römische Besiedlung	
3	Wellberg	Felsenwohnungen	Neuzeit, ab 16. Jh.
4	Feldheim	Urgeschichtliches Grab? Keramik	Neolithikum od. Bronzezeit
5	Oberwellberg	Taunerwohnungen, z.T. Felsenwohnngen	Neuzeit, ab 16. Jh.
6	Kilchmatte / Schützenmatte	Eisenzeitliche Gräber, neolithische Siedlung	
7	Kirchgasse / Schulhaus	Bronzezeitliche Siedlungen	
8	Mauritiuskapelle	Römische Besiedlung, alemannische Gräber, mittelalterliche Kapelle	
9	Osthang Hübeli	Römische Besiedlung	
10	Eiholz	Neolithische Funde	
11	Mösli	Neolithische Funde	
12	Buchwald	3 Gräben, Refugium?	undatiert
13	Meienrain	Bronzezeitliche Siedlungen, keltischer Opferfund	
14	Moos	Alt- und mittelsteinzeitliche Uferzone, zahlreiche Siedlungsplätze	

15	Schötzermoos	Neolithische Siedlungen („Pfahlbauten“)	
16	Rorbelmoos	Neolithische Funde	
17	Hostris	Alemannische Gräber	
Nicht lokalisierte Objekte			**im Plan nicht dargestellt**
	Chilchbrigwald	Bronzebeil, Hohlweg	Bronzezeit, Mittelalter/Neuzeit
	Unterfeld	Taunerwohnungen	Neuzeit, ab 16. Jh.
	Burghalde / Hübeli	Burgstelle, nicht geortet, fraglich	undatiert

ANHANG 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

Nr.	Bezeichnung	Adresse	Assek. Nr.	Parz.-Nr.	Bemerkungen
Objekte unter kantonalem Schutz					
1	Pfarrkirche St. Mauritius	Kirchstrasse 1	18	80	Denkmalschutz
2	Kapelle St. Mauritius	Kirchstrasse 9	19	101	Denkmalschutz
3	Speicher	Spychermatte		1223	Denkmalschutz
4	Bauernhaus	Buttenberg 4	43	617	Denkmalschutz
Wohnbauten					
6	Wohnhaus	Ausserdorfstr. 2	57a	49	Spätklassizistisch
7	Wohnhaus	Kirchstrasse 4	63	64	Historismusvilla
Gewerbebauten					
8	Mühle / Wohnhaus	Ronmühle 3	16	429	Museale Nutzung
9	Untere Schmiede	Ohmstalerstr. 19	66	53	Ehem. Schmiede
Landwirtschaftliche Bauten					
10	Bauernhaus	Buttenberg 3	41	610	
11	Bauernhaus	Unterwellberg 21	149	334	Ehemalige Pintenwirtschaft
13	Speicher	Unterwellberg 2	138a	248	
14	Speicher	Buttenberg 5	43b	614	
15	Speicher	Ronmühle 1	17a	433	
16	Speicher	Hostris 5	2b	524	
17	Speicher	Biffig 3	623a	424	
18	Speicher	Glänghof 1	126a	266	
Andere Kulturobjekte					
19	Feldkapelle	Wellbrigboden		364	
20	Felsenkeller	Ausserdorfstrasse 11/13		124	
21	Sodbrunnen	Burg 1		578	

ANHANG 7: NATUROBJEKTE (EINZELBÄUME)

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
1	Meienrain / Biffig	4 alte Bäume
2	Rorbelmoos	alte Birken
3	Rorbelmoos / Schötzermoos	alte Eiche und alte Birken
4	Schötzermoos	alte Birken
5	Glängweid	markante, landschaftsprägende Baumgruppen
6	Unterwellberg	2 Linden und 1 Esche
7	Oberwellberg	1 Linde
8	Unterdorf	1 Linde
9	Unterfeld	1 Linde
10	Oberwellberg, NW	markante, landschaftsprägende Linde
11	Mösli	1 Ahorn

ANHANG 8: GEBIETE MIT GESTALTUNGASPLANPFLICHT

Nr.	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	204 / 362	Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Schutz und Aufwertung des Bachufers. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.
2	206 / 207	Berücksichtigung der neuen Erschliessungsstrasse gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Schutz und Aufwertung des Bachufers. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.
3	402	Nachweis der Einhaltung der Planungswerte.
4	967	Erschliessung über die Bauzone. Aussagen zur Nutzung des Waldabstandsbereichs. Berücksichtigung der Fusswegverbindung E.13 gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.
5	201	Berücksichtigung der Fusswegverbindung E.9 gemäss Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan.
6	74	Keine speziellen Vorgaben.
7	153 / 757 / 821	Schutz und Aufwertung des Bachufers.
8	289, 368 Sonnrain	Nachweis der Eingliederung in die Landschaft. Sicherstellung der Schaffung und Erhaltung einer artenreichen und ökologisch hochwertigen Wiese in der Grünzone.
9	125, 126 Hübeli	Nachweis der Eingliederung in die Landschaft. Grenzbereinigung zwischen den Grundstücken.
10	1444, Feld	Siehe Art. 13 Abs. 4 BZR
11	289, Sonnrain	Erschliessungsanlagen, Vorschriften zur Bauweise und zur Terraingestaltung, Nachweis des genügenden Schutzes des Geo-Objekts, Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens, Vorschriften zum Energiestandard der Wohnbauten (mindestens Minergie 2009). Berücksichtigung des Abstandes zum Betrieb Schleifrain gemäss Luftreinhalteverordnung.
12	200, 720, 721 Underdorf	Erschliessung aufzeigen, Etappierung aufzeigen, Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde), bo-

		denkundliche Baubegleitung inkl. Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens, Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich).
13	126 Hübeli	- Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Hübeli - Etappierung der Bebauung und der Erschliessung - Berücksichtigung Geo-Objekt, Einpassung in die Landschaft - Qualitätsvolle Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen - Retention des Meteorwassers - Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens - Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich) - Erarbeitung eines Farbkonzeptes
14	193, 987 und 1408 (teilweise)	- Etappierung der Bebauung. - Erschliessungsanlagen gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan Chilchmatte. - Erdwärmenutzungen sind nicht zulässig. - Nutzungen von Grundwasser für Wärmepumpen sind für Anlagen ab ca. 100 kW bewilligungsfähig. - Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken (Vorgabe der massgebenden Schutzhöhen durch die Gemeinde). - Anforderungen an Gebäudehülle haben dem Standard Minergie 2009 zu entsprechen (kontrollierte Lüftung nicht zwingend erforderlich). - Qualitätsvolle Durchgrünung mit einer zum Landschaftsbild passenden Aussenraumgestaltung durch einheimische Pflanzen.
15	99, 956, 100 Kirchstrasse	- Einordnung der Bauten in die Umgebung, Bezug zu den denkmalgeschützten Objekten der Kirche und der Kapelle St. Mauritius - Qualitätsvolle, zum Ortsbild passende Gestaltung der Aussenräume und der oberirdischen Erschliessung - Unterirdische Erschliessung Einstellhalle ab Kirchstrasse - Retention des Meteorwassers - Einhaltung der massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren

ANHANG 9: ÜBERSICHT GRUNDMASSE

Zone	Abkürzung	Lage/Typ	Überbauungsziffern Hauptbauten			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe			Gebäudelänge max.
			ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c		min.	**Grundwert**	max.	
Sonderbauzone Gläng	SBG		**-**	-	-	-	-	**-**	19.0 m	225 m

Auszug aus dem übergeordneten Recht
(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989

§ 9 Kommunale Richtpläne

[1] Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.

[2] Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.

[3] Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

[4] Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 17 Zuständigkeit

[1] Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

[2] Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.

[3] Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.

[4] Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

[5] Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

[6] Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

§ 44 Kern- und Dorfzone

[1] Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

§ 45 Wohnzone

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

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
a. zum Wohnen und
b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

§ 46 Arbeitszone

[1] Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.

[3] Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

§ 48 Zone für öffentliche Zwecke

[1] Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

§ 50 Grünzone

[1] Die Grünzone dient
a. der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
b. der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder
c. der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

[3] Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

§ 54 Landwirtschaftszone

[1] Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.[6]

[2] Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

[3] Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.

---

6 Artikel 16 RPG (SR 700):
"1 Landwirtschaftszonen umfassen Land, das
a) sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder
b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.
2 Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden."

[4] Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über
a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

§ 56 Übriges Gebiet

[1] Das Übrige Gebiet umfasst Land,
a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
b. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
c. für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder
d. das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

[3] Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

§ 120 Begriff

[1] Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

[2] Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

[3] Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132.

§ 122 Ordentlicher Grenzabstand

[1] Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

[2] In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

[3] Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

[4] Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

[5] Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

[6] In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

§ 124 Grenzabstand bei Kleinbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

§ 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen

[1] Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

[2] Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.

[3] Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

[4] Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

[5] Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

§ 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 122 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

§ 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

[1] Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

[2] Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

[3] Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

[4] Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

[5] Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

§ 139 Berechnung der Höhenmasse

[1] Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

[2] Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

[3] Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

[4] Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

[5] Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

[6] Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

[7] Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

[8] Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

§ 158 Erstellung

[1] Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

[2] Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen. 103

[3] Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

[4] Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

[5] Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

§ 159 Ersatzabgaben

[1] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

[2] Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.

[3] Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.

[4] Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

a. standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),
b. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),
c. nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung 122),
d. bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),
e. zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung),
f. weiteren dort vorgesehenen Fällen.

§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

[1] In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei
a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
b. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
d. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

[2] Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).

Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz

vom 3. Januar 1990*

§ 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m^2 für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m^2 für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

Strassengesetz
vom 21. März 1995

§ 84 Abstände von Neubauten

[1] Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

[2] Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

a.	zu Kantonsstrassen	6 m,
b.	zu Gemeindestrassen	5 m,
c.	zu Güterstrassen	4 m,
d.	zu Privatstrassen	4 m,
e.	zu Wegen	2 m.

[3] Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

[4] Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

[5] Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.

[6] Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

§ 85 Abstände von bestehenden Bauten

An Bauten und Anlagen, die über die gesetzlichen Strassenabstände oder Baulinien hinausragen, dürfen unter Vorbehalt von § 88 keine baulichen Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Für Isolationen gegen Wärmeverlust dürfen die Strassen- und Baulinienabstände unterschritten werden, sofern die für die Wärmeisolation vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

§ 86 Abstände von Pflanzen

[1] Der Abstand von Bäumen beträgt ausserhalb der Bauzonen 4 m zu öffentlichen und 3 m zu privaten Strassen, innerhalb der Bauzonen 2 m zu öffentlichen und 1 m zu Privatstrassen.

[2] Die Bäume von Wäldern haben einen Abstand von 5 m zu Kantonsstrassen und von 3 m zu den übrigen Strassen einzuhalten, ausgenommen zu Waldstrassen. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

[3] Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87.

[4] Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden.

[5] Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Bepflanzungen, die Bestandteile einer Strasse sind (§ 12).

[6] Der Grundeigentümer ist zum rechtzeitigen Zurückschneiden der Pflanzen verpflichtet. Unterlässt er diese Arbeit, ist sie auf seine Kosten von der Strassenverwaltungsbehörde zu veranlassen. In Härtefällen kann die Strassenverwaltungsbehörde dem Grundeigentümer diese Kosten ganz oder teilweise erlassen.

§ 87 Abstände von Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1,50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

§ 88 Ausnahmen

[1] Bei Kantonsstrassen bewilligt das Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Baudepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.

[2] Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.

[3] Die Bewilligungsbehörde kann in der Bewilligung festlegen, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem spätern Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

§ 89 Messweise

[1] Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.

[2] Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.

[3] Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

§ 90 Sichtzonen

[1] Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.

[2] Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.

[3] Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.

[4] Das Baudepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.

§ 91 Lichtraumprofil

[1] Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnützung der Verkehrsfläche notwendig ist.

[2] Der Regierungsrat regelt das Nähere.

Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz)

vom 30. Januar 1979

§ 5 Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen

[1] Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:
a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

[2] Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Gewässergrenze.

[3] Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

[4] Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden
a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
b. zum Schutz des Ortsbildes,
c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

[5] Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektion, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerte Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

[6] Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen
a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschrankungen, Ablagerungen und dergleichen,
b. in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektion und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,
c. bei eingedeckten Gewässern.

[7] Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

[8] Hochbauten in oder über öffentlichen Gewässern unterliegen den Bestimmungen der §§ 32–45, Hochbauten in oder über privaten Gewässern dem § 46.

§ 6 Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen

[1] An Bauten und Anlagen, die den Gewässerabstand gemäss § 5 nicht einhalten, dürfen keine Veränderungen (An-, Um-, Aus- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der ordentliche Unterhalt ist gestattet.

[2] Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen
a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
b. bei kleinern und eingedeckten Gewässern,
c. im Interesse des Ortsbildes,
d. in Härtefällen.

[3] Die Bewilligung baulicher Veränderungen setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektion und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind. Ausserdem sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

[4] Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektion des Gewässers notwendig, kann das Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

[5] Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.