Bau- und Zonen-reglement

EBERSECKEN

	Beschluss der Gemeindeversammlung	Genehmigung durch den Regierungsrat
Gesamtrevision	11. September 2003	30.04.2004 mit RRE 492
ZP-Änderung Unterdorf	21. November 2013	18.02.2014 mit RRE 178
ZP-Änderung Wergigen	26. November 2009	02.07.2014 mit RRE 743

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften 1

I. Allgemeine Bestimmungen 1

II. Richtplanung 1
Art. 1 Kommunale Richtpläne 1

III. Nutzungsplanung 1
1. Gemeinsame Bestimmungen 1
2. Bauziffern 2
Art. 2 Berechnung der Ausnützungsziffer 2
3. Baulinien 2
4. Kantonaler Nutzungsplan 2
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement 2
a. Allgemeine Bestimmungen 2
Art. 3 Ausnahmebewilligung 2
Art. 4 Zoneneinteilung 3
Art. 5 Zonenplan 3
b. Bauzonen 3
Art. 6 Dorfzone (D) 3
Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone (W2) 4
Art. 8 Arbeitszone (A) 4
Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) 4
Art. 10 Grünzone (GR) 4
c. Nichtbauzonen 4
Art. 11 Landwirtschaftszone (LZ) 4
Art. 12 Übriges Gebiet (ÜG) 5
Art. 12bis Deponiezone Wergigen (DW) 5
d. Schutzzonen 5
Art. 13 Naturschutzzone (NS) 5
Art. 13a Grünzone Gewässer überlagert (GRG) 6
Art. 14 Archäologische Schutzzone (AS) 6
Art. 15 Kulturobjekte (KO) 6
Art. 16 Naturobjekte (NO) 7
Art. 16a Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 7
e. Ortsplanungsverfahren 7
6. Bebauungsplan 7
7. Gestaltungsplan 7
8. Planungszone 8

B. Landumlegung und Grenzregulierung 8

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge 8

D. Bauvorschriften 8

I. Allgemeine Bestimmungen 8
Art. 17 Lärmbelastete Gebiete 8

II. Erschliessung 9
Art. 18 Abstellplätze für Personenwagen 9
Art. 19 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen 9

III. Abstände 9
Art. 20 Zusammenbau 10
Art. 21 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen 10

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe 10
Art. 22 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses 10

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 10
Art. 23 Gestaltung der Bauten 11

VI. Sicherheit 11

VII. Schutz der Gesundheit 11
a. Allgemeine Bestimmungen 11
b. Spielplätze und Freizeitanlage 11
c. Immissionsschutz 11
d. Bezug von Neubauten 11

VIII. Energie 12

IX. Hochhäuser 12

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren 12

XI. Camping 12

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 12

E. Baubewilligung und Baukontrolle 12

F. Rechtsschutz 13

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen 13
Art. 24 Zuständige Behörde, Gutachten 13
Art. 25 Gebühren 13
Art. 26 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten 14
Art. 27 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte 14

H. Schlussbestimmungen ***14***
Art. 28 Inkrafttreten *14*

Anhang 1: Inventar der Kulturobjekte ***16***

Anhang 2: Liste der geschützten Naturobjekte ***16***

Anhang 3: Liste der Archäologischen Schutzzonen ***16***

Anhang 4: Detailpläne der Naturschutzzonen ***17***

Anhang 5: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ***20***

Auszug aus dem übergeordneten Recht ***21***

Abkürzungen

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

Die Einwohnergemeinde Ebersecken erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die §§ 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

Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich. Sie sind für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

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

Art. 2

Berechnung der Ausnützungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (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. 3

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. 4

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

1 *Bauzonen:*
- *D Dorfzone*
- *W2 zweigeschossige Wohnzone*
- *A Arbeitszone*
- *ÖZ Zone für öffentliche Zwecke*
- *GR Grünzone*

2 *Nichtbauzonen:*
- *LW Landwirtschaftszone*
- *ÜG Übriges Gebiet*
- *DW Deponiezone Wergigen*

3 *Schutzzonen*
- *NS Naturschutzzone*
- *AS Archäologische Schutzzone*
- *GRG Grünzone Gewässerraum*

4 *Schutzobjekte:*
- *KO Kulturobjekte*
- *NO Naturobjekte*

Art. 5

Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2‘000) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Die Zonenpläne sind Bestandteil des Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 6

Dorfzone (D)

1 *Nutzung: Wohnen, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe.*

2 *Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse*

3 *Ausnützungsziffer: höchstens 0.50*

4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 7

Zweigeschossige Wohnzone (W2)

1 *Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.*
2 *Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse*
3 *Ausnützungsziffer: höchstens 0.35*
4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*

Art. 8

Arbeitszone (A)

1 *Es gelten die Bestimmungen von §46 PBG. Personen- und güterintensiv Betriebe sind nicht zulässig.*
2 *Die Bauten haben sich bezüglich Gebäudeproportionen und –gestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Der Übergang zur offenen Landschaft ist durch eine zweckmässige Bepflanzung harmonisch zu gestalten. Der Bachabstandsbereich gemäss §5 Wasserbaugesetz ist möglichst naturnah zu belassen bzw. zu gestalten.*
3 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 9

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

1 *Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.*
2 *Nutzweise: Schulanlagen*
3 *Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.*
4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: II*

Art. 10

Grünzone (GR)

1 *Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.*
2 *Die Grünzone ist von allen Hochbauten freizuhalten.*
3 *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.*
4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 11

Landwirtschaftszone (LZ)

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

5 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 12

Übriges Gebiet (ÜG)

1 *Es gelten die Bestimmungen des §56 Abs. 1b PBG. Das übrige Gebiet ist für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.*

2 *Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden.*

3 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 12 bis

Deponiezone Wergigen (DW)

1 *Die Deponiezone Wergigen ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Nach Abschluss der Ablagerung und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen.*

2 *In dieser Zone ist die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial zulässig. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Errichtungsbewilligung zugrunde liegenden Pläne massgebend.*

3 *Spätestens 5 Jahre nach der Erteilung der notwendigen Bewilligung muss die Deponierung abgeschlossen und das Land wieder rekultiviert sein. Mindestens 15% der Fläche sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.*

4 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60	Schutzzonen

Art. 13

Naturschutzzone (NS)

1 *Zweck: Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang dargestellten Gebiete sind in Ihrer Eigenart zu erhalten. Terrainveränderungen und Änderungen der Bewirtschaftungsart und –intensität sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bewilligungspflichtig*

2 *Nutzung: Der Gemeinderat legt Pflege- und Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftern oder in einer kommunalen Schutzverordnung fest.*

3 *Lärmempfindlichkeitsstufe: III*

Art. 13a

Grünzone Gewässer überlagert (GRG)

1 *Die Grünzone Gewässer dient als überlagerte Zone dem Schutz und dem Unterhalt der Gewässer und ihrer Uferräume sowie dem Schutz vor Hochwasser.*

2 *Innerhalb der Grünzone Gewässer sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes zulässig.*

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

Art. 14

Archäologische Schutzzone (AS)

1 *Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.*

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. 15

Kulturobjekte (KO)

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

2 *Kulturobjekte sind am Standort zu erhalten. Abbruch und bauliche Massnahmen, welche die Substanz gefährden, sind untersagt. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Objekteigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.*

---

[1] *Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom ..... dar.*

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

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

Art. 16

Naturobjekte (NO)

1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume sind geschützt. [2]

2 Sie sind am 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.

Art. 16a

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 5 sind dabei zu beachten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64	Ortsplanungsverfahren

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71	Bebauungsplan

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

[2] *Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom ..... dar.*

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. 17

Lärmbelastete Gebiete

Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen der Artikel 29ff. 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 Planungs- oder Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

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

Art. 18

Abstellplätze für Personenwagen

1 *Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellflächen für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.*

2 *Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen.*

3 *Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.*

4 *Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS–Normen fest.*

5 *Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.*

Art. 19

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m² und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m² zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von §15 PBV zu erstellen.

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. 20

Zusammenbau

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

Art. 21

Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

1 *Die Hecken[3], Feld- und Ufergehölze [2] sind geschützt. [4]*

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

- *Hochbauten aller Art* *6.0 m*
- *Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen* *5.0 m*
- *Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch* *4.0 m*

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 22

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.*

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

[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.*

Gestaltung der Bauten

Art. 23

1 *Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.*

2 *Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.*

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

4 *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

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. 24

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 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[4] haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mitzuberücksichtigen.

4 Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.

Art. 25

Gebühren

1 Für die Erteilung oder Verlängerung einer Baubewilligung wird eine Spruchgebühr Im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden verlangt. Die zu entrichtende Spruchgebühr wird durch den Gemeinderat festgelegt

2 Für die Bearbeitung des Baugesuchs durch die Gemeindeverwaltung wird je nach Aufwand im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden zusätzlich Rechnung gestellt.

---

[5] *§ 6 NLG*

3 Die Prüfung des Baugesuches sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen werden in der Regel durch das vom Gemeinderat bestimmte Ingenieurbüro vorgenommen. Die Arbeiten für die Prüfung werden nach Aufwand, die Baukontrollen dagegen mit einer Pauschale verrechnet.

4 Die Baukontrollen für Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden üblicherweise durch den Gemeinderat vorgenommen. Die hierfür zu entrichtende Gebühr wird im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden durch den Gemeinderat festgelegt.

5 Bei Rückzug des Baugesuches wird für den bereits gehabten Zeitaufwand Rechnung gestellt.

6 Für Gebühren und Auslagen kann bei der Einreichung des Baugesuches ein angemessener Kostenvorschuss verlangt werden.

Art. 26

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. 27

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 13 und 16 Abs. 2 sowie Art. 21 Abs. 2 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. 28

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 14. März 1977 sind aufgehoben.

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 11. September 2003

Der Gemeindepräsident	*Der Gemeindeschreiber*
Oskar Pfister-Rölli	*Niklaus Haas*

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 492 vom 30. April 2004 unverändert genehmigt.

	Beschluss der Gemeindeversammlung	*Genehmigung durch den Regierungsrat*
Gesamtrevision	*11. September 2003*	*30.04.2004 mit RRE 492*
ZP-Änderung Unterdorf	*21. November 2013*	*18.02.2014 mit RRE 178*
ZP-Änderung Wergigen	*26. November 2009*	*02.07.2014 mit RRE 743*

ANHANG 1: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

Nr.	Objekt
1*	St. Katharina Kapelle
2	St. Ulrich Kapelle, 1941/42, Arch. Vinzenz Fischer
3	Altes Schulhaus, 1913
4	Hölzigchäppeli (St. Antonius eremita)
5	Kappeli Äsch (Chäppelihof), dat. 1822, mit Ausstattung
6*	Speicher Hueben, dat. 1668
7*	Speicher Sommerhof, Badachtal
8	Tunnelportal Ost
	Die mit * bezeichneten Kulturobjekte sind im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und geniessen dadurch übergeordneten Schutz.

ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE

Nr.	Art	Ort
1	Einzelbäume	Bergweid

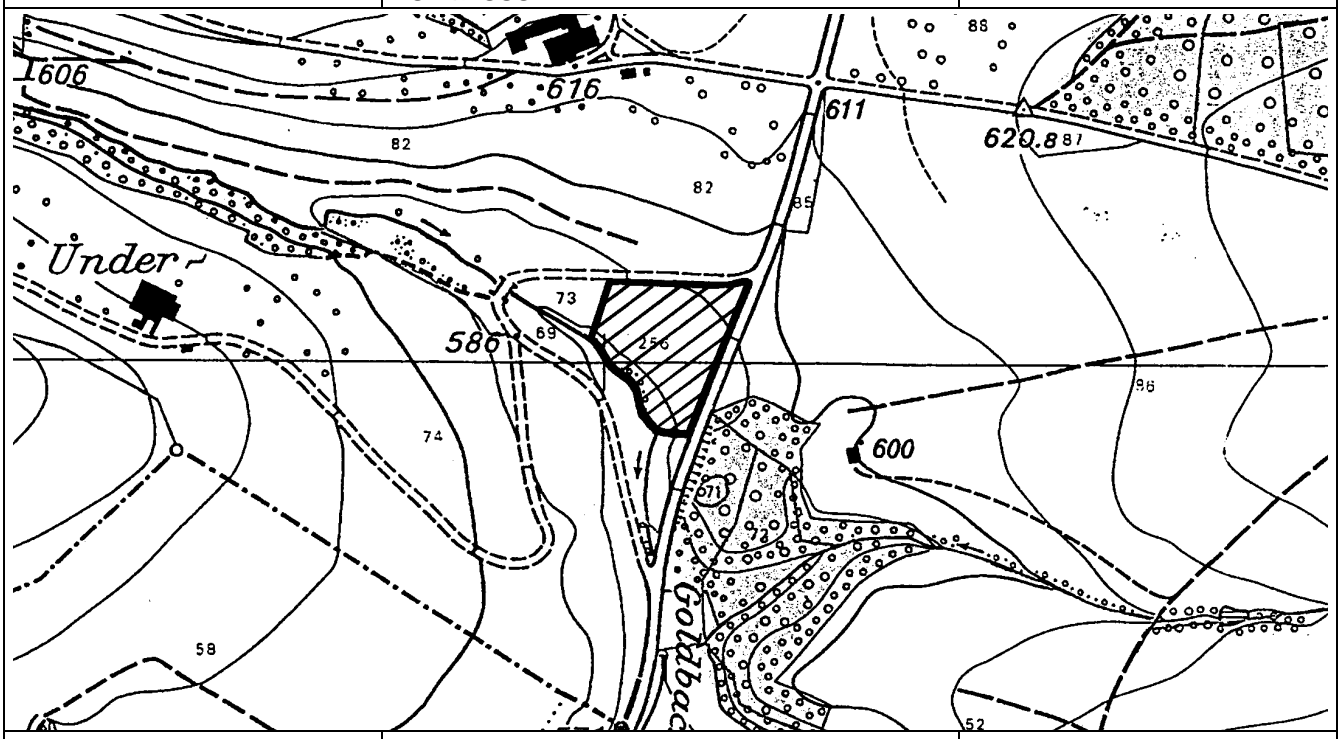
Die Hecken sind durch die Verordnung zum Schutz der Hecken, Ufer, und Feldgehölze geschützt.

ANHANG 3: LISTE DER ARCHÄOLOGISCHEN SCHUTZZONEN

Nr.	Ort	Art	Bemerkungen
1	Balm	Burgstelle	nicht geortet, fraglich
2	Dorf	Mittelalterliches Kloster	
3	Wallbrig	Eiszeitliches Beil	
4	Hölzigchäppeli	Steinzeitliches Beil	
-	Hof Hueben	Unterirdischer Gang	nicht aufgenommen

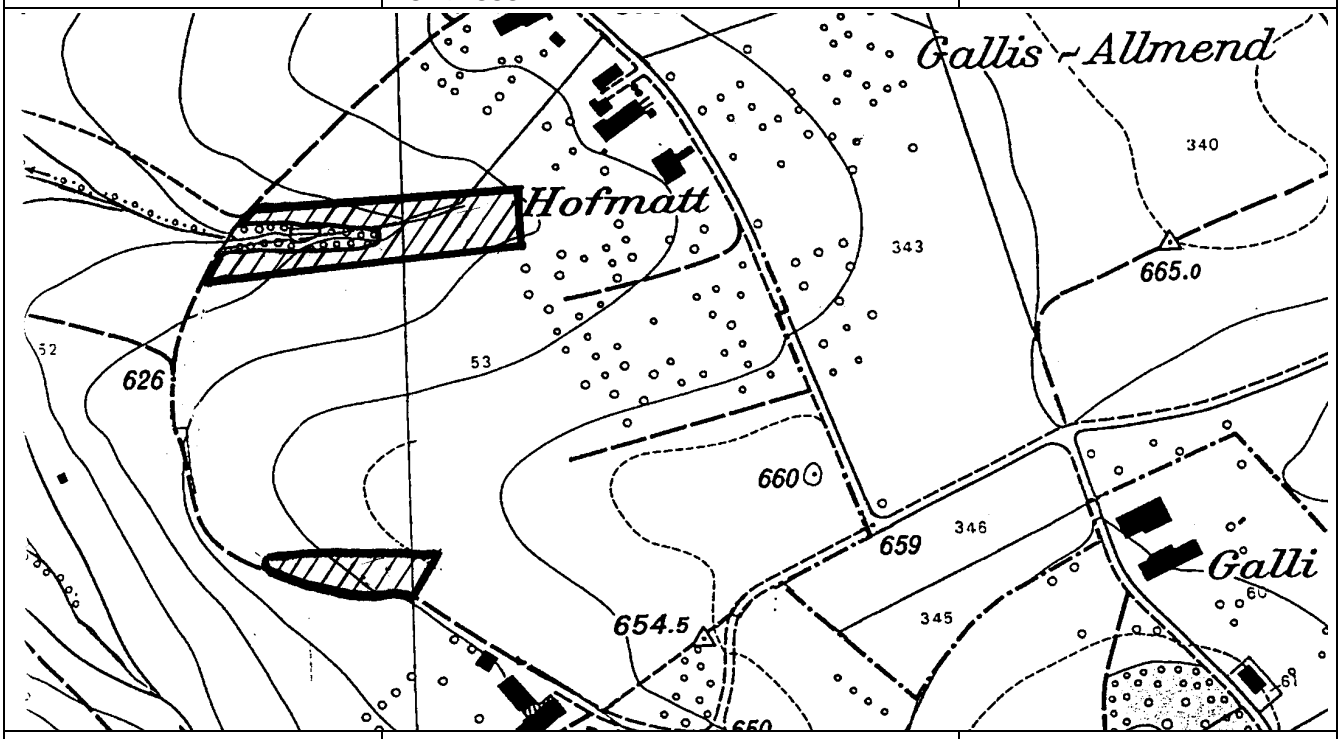
ANHANG 4: DETAILPLÄNE DER NATURSCHUTZZONEN

Nr. NS 1	**Biotopart:** Fettwiese	**Nr. gemäss LRI** -



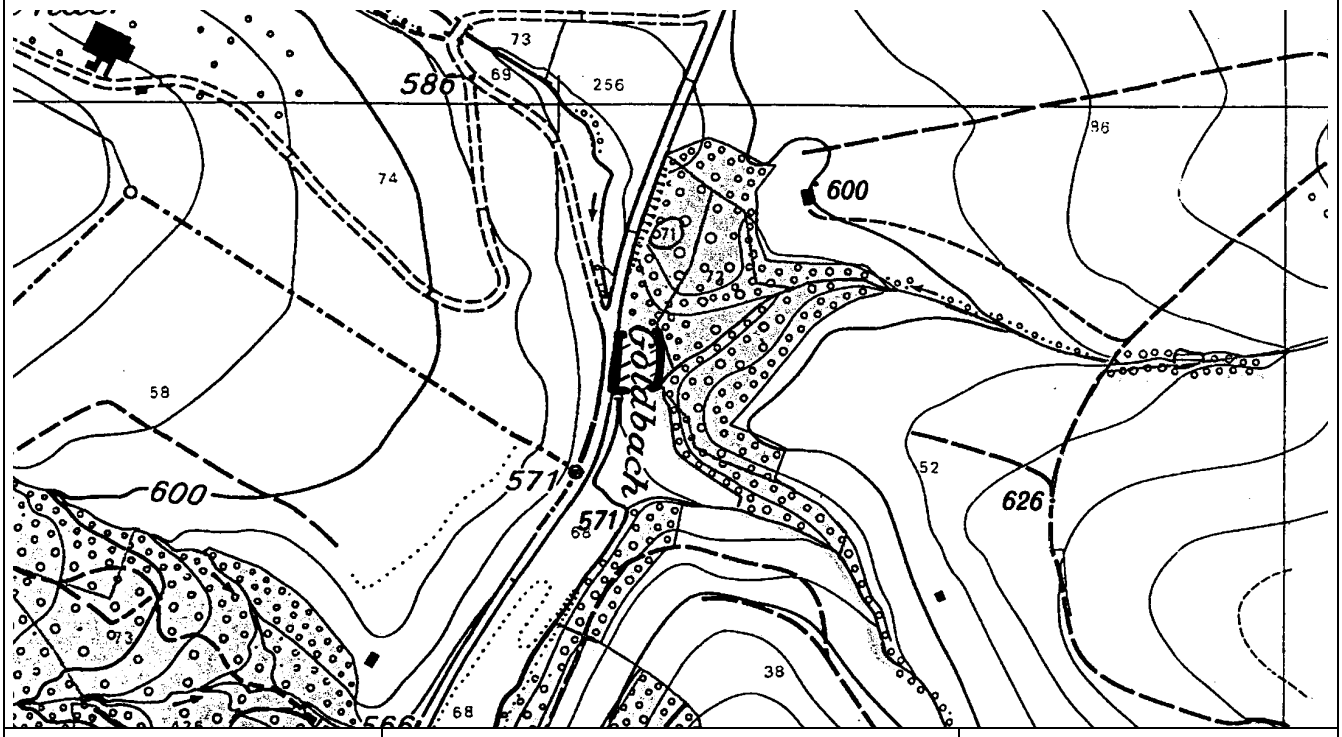
Flurname	**Schutzstatus:**	**Massstab:**
Rütenen, Parz. 256	Vertrag mit ANLS	-

Nr. NS 2	**Biotopart** Fettwiese	**Nr. gemäss LRI** -



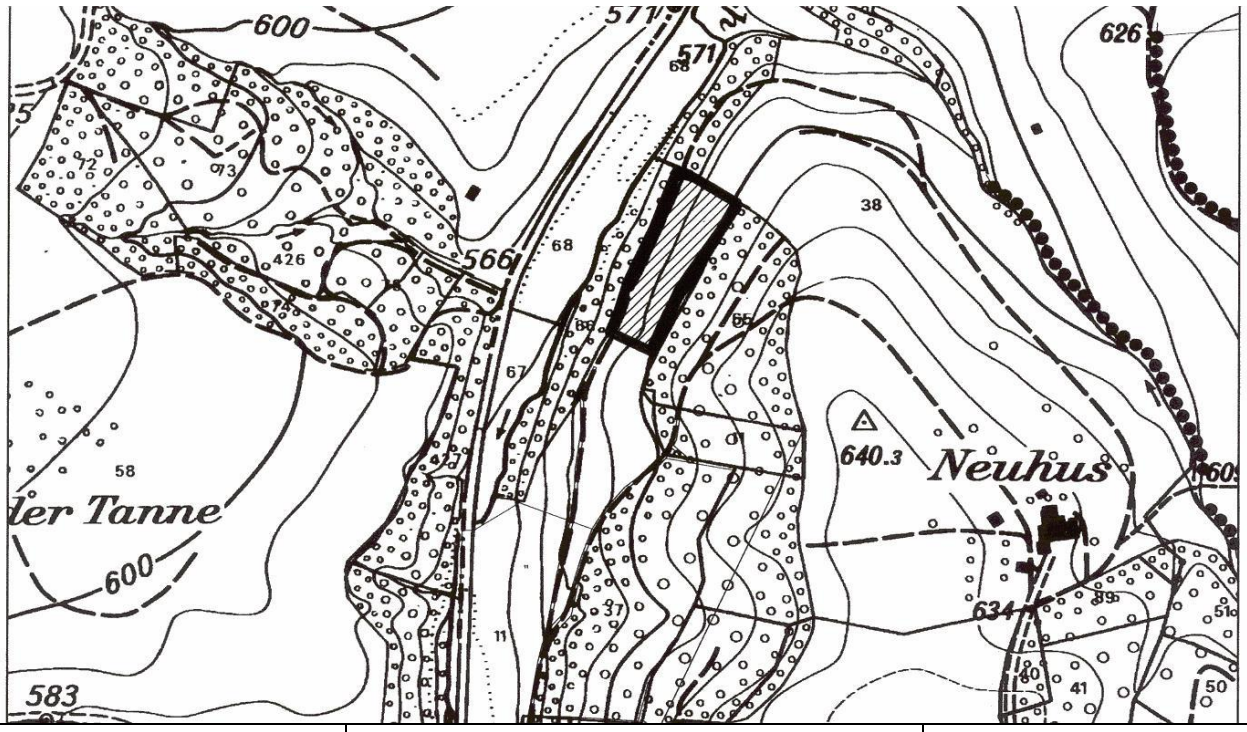
Flurname	**Schutzstatus:**	**Massstab:**
Hofmatt, Parz. 53	Vertrag mit ANLS	-

Nr. NS 3	**Biotopart** *Fettwiese*	**Nr. gemäss LRI** -

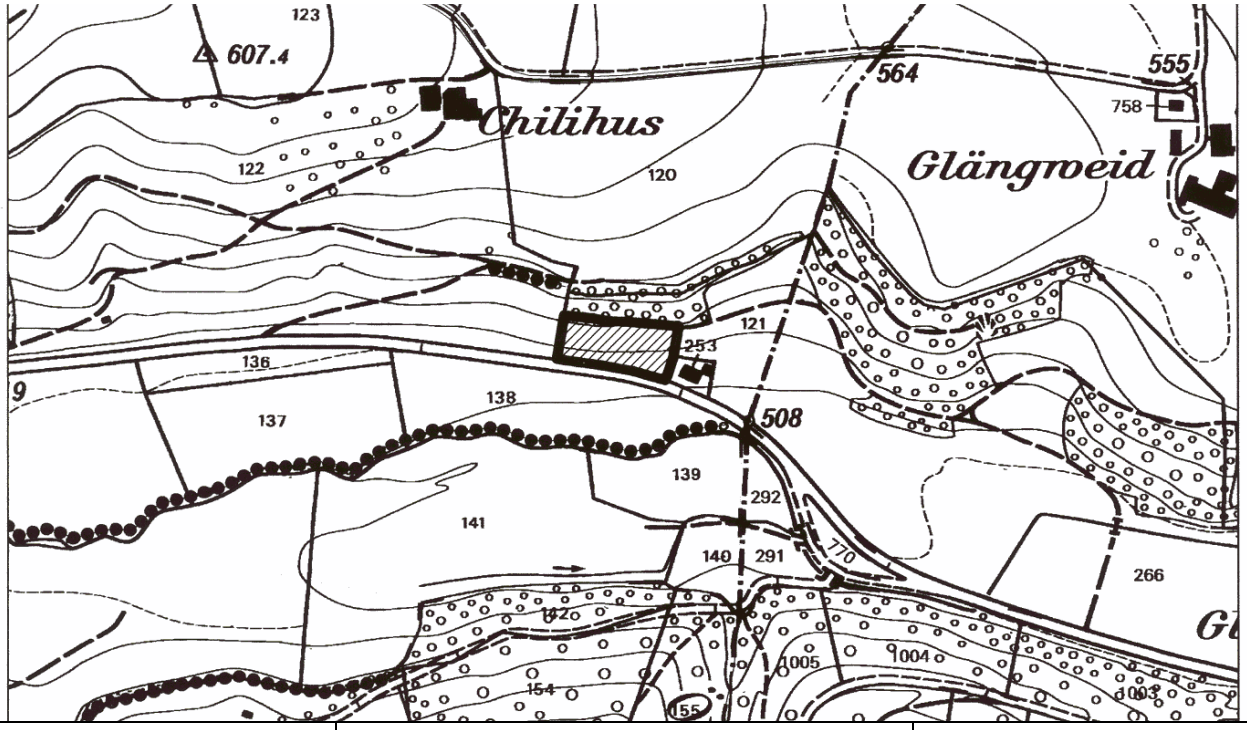


Flurname	**Schutzstatus:**	**Massstab:**
Goldbach, Parz. 71	*Vertrag mit ANLS*	-

Nr. NS 4	**Biotopart:** *Pfeifengraswiese*	**Nr. gemäss LRI** -



Flurname	**Schutzstatus:**	**Massstab:**
westl. Neuhus, Parz. 11	*Vertrag mit ANLS*	-

Nr. NS 5	**Biotopart** *Magere Mähwiese*	**Nr. gemäss LRI** -
		
Flurname *Chilihus, Parz. 121*	**Schutzstatus:** *Vertrag mit ANLS*	**Massstab:** -

ANHANG 5: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Nr.	Grundstück Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	23	- Die Erschliessungsplanung muss die Zufahrt zur geplanten Deponie gewährleisten. Der Arealverkehr ist so zu planen, dass sich für die Kantonsstrasse keine negativen Auswirkungen ergeben. - Mit einem Begrünungskonzept ist eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft zu gewährleisten. Der Aussenraum ist insbesondere am südöstlichen Siedlungsrand durch einheimische, standorttypische Bäume und Sträucher qualitätsvoll zu gestalten. - Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. - Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen, mit Retention des Meteorwassers. - Materialisierung und Farbgebung müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einordnen. - Die massgebenden Schutzhöhen zum Schutz vor Naturgefahren müssen ohne Erhöhung der Gefährdung auf Nachbargrundstücken eingehalten werden. - Die fachgerechte Verwertung des Bodens und deren Nachweis ist sicherzustellen.

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.

[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.

[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 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.