

Gemeinde Gisikon: Gesamtrevision der Nutzungsplanung

BEILAGE 4: BZR VERGLEICH NEU – ALT

Blau = neuer Text Rot = Änderung bzw. Streichung

BZR neu	BZR alt	Kommentar
	A. Allgemeines	
	B. Planungsvorschriften	
I. Allgemeine Bestimmungen	I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	Art. 1 Rechtscharakter Die Vorschriften dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend. Sie können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.	Übernahme Muster-BZR Kanton Luzern (MBZR).
Art. 2 Zuständigkeit 1) Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen. 2) Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig. 3) In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.	II. Richtplanung Art. 2 Kommunale Richtplanung: Zuständigkeit 1) Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan 2) Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen berücksichtigt sind, Erschliessungen haushälterisch dimensioniert und der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird. 3) Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen.	Übernahme MBZR. Bisheriger Art. in § 9 PBG geregelt.
Art. 3 Planungscoordination 1) Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere in den folgenden Fällen: - in den Kernzonen sowie bei Kulturdenkmälern; - bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen. - Flächen mit der Überlagerung «gestalterische Einheit». - bei Neubauten am Siedlungsrand mit vier und mehr Wohnungen. 2) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.		Sicherstellung der Planungscoordination in baulich sensiblen Räumen. Abs. 2: Möglichkeit zur Begleitung eines Projekts mit massgebenden räumlichen Auswirkungen.
Art. 4 Begutachtung 1) Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 5 durch externe Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen. 2) Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf die Gesuchstellenden zu übertragen.		Qualitätssicherung, Beratung durch Fachleute/ Fachkommission. Reglement/Pflichtenheft für die Beratung durch Fachleute ist zu erstellen.
Art. 5 Qualität 1) Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.		Übernahme MBZR.

<p>2) Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsf lächen, - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen, - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen, - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung. <p>Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich mit einer minimalen nutzbaren Tiefe von 2.0 m zugeordnet sein. Dies kann ein Balkon, eine Terrasse, ein Garten oder ein Dachgarten mit einer Fläche von mindestens 10 % der zugehörigen HNF sein.</p> <p>3) Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>4) Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung usw.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.</p>		<p><i>Balkone, Aussengeschossflächen: Quantitative Vorgabe</i></p> <p><i>Hinweis: Kontrolle Aussenraum, Umgang mit Steingärten, versiegelte Flächen usw. sind wichtige Anliegen der OPK. Diese werden unter «III. Bauvorschriften» behandelt.</i></p>
<p>Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.</p>		<p>Übernahme MBZR.</p>
	<p>III. Nutzungsplanung</p> <p>1. Gemeinsame Bestimmungen</p> <p>2. Bauziffern</p> <p>3. Baulinien</p> <p>4. Kantonaler Nutzungsplan</p> <p>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</p>	
<p>Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ)</p> <p>1) Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone verbindlich festgelegt.</p>	<p>Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 PBV beträgt 1,0</p>	<p>Umsetzung PBG + IVHB</p>
<p>Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten</p> <p>1) Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.</p> <p>2) Für Schrägdachbauten nach Art. 46 und für Flachdachbauten nach Art. 47 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.</p> <p>3) Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils</p>		<p>Umsetzung PBG + IVHB</p>

<p>mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p> <p>4) Wird mit einem Bauvorhaben die maximal zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.</p>		<p><i>Abs. 4: Absicht: Möglichkeit für Bauamt, auf Stufe Baugesuch Einfluss auf die Lage eines Gebäudes nehmen zu können.</i></p>																																													
<p>Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten</p> <p>1) Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.</p>		<p>Umsetzung PBG + IVHB</p>																																													
<p>Art. 10 Mindestausnutzung Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.</p>		<p>Vorgabe PBG + MBZR</p>																																													
<p>II. Zonenbestimmungen</p>																																															
<p>a. Allgemeine Bestimmungen</p>																																															
<p>Art. 11 Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingeteilt:</p>	<p>Art. 4 Zonenplan, Zoneneinteilung</p> <p>1) Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 2'500 dargestellt, der bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegt. Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.</p> <p>2) Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplans sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnutzungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV).</p> <p>3) Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) entsprechende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:</p>	<p><i>Abs. 1 bisher: Keine verkleinerte Version im Anhang. Zugriff über Geportal oder Zonenplan auf Gemeindeverwaltung.</i></p>																																													
<p><u>Bauzonen</u></p> <table border="0"> <tr><td>KA</td><td>Kernzone A</td><td>III</td></tr> <tr><td>KB</td><td>Kernzone B</td><td>III</td></tr> <tr><td>KES</td><td>Kernzone Erhaltung Sagenmatt</td><td>III</td></tr> <tr><td>W2</td><td>Wohnzone 2 a, b, c</td><td>II</td></tr> <tr><td>W3</td><td>Wohnzone 3 a, b</td><td>II</td></tr> <tr><td>W-T</td><td>Wohnzone Terrassen 1, 2, 3</td><td>II</td></tr> <tr><td>W4</td><td>Wohnzone 4</td><td>II</td></tr> <tr><td>WA1</td><td>Wohn- und Arbeitszone 1</td><td>III</td></tr> <tr><td>WA2</td><td>Wohn- und Arbeitszone 2</td><td>III</td></tr> <tr><td>HT</td><td>Hotel und Tourismuszone Tell</td><td>III</td></tr> <tr><td>AIII</td><td>Arbeitszone III</td><td>III</td></tr> <tr><td>ÖZ</td><td>Zone für öffentliche Zwecke</td><td>II</td></tr> <tr><td>Sn-EG</td><td>Sondernutzungszone Erholung und Gesundheit</td><td>III</td></tr> <tr><td>Gr</td><td>Grünzone</td><td>III</td></tr> <tr><td>V</td><td>Verkehrszone</td><td></td></tr> </table>	KA	Kernzone A	III	KB	Kernzone B	III	KES	Kernzone Erhaltung Sagenmatt	III	W2	Wohnzone 2 a, b, c	II	W3	Wohnzone 3 a, b	II	W-T	Wohnzone Terrassen 1, 2, 3	II	W4	Wohnzone 4	II	WA1	Wohn- und Arbeitszone 1	III	WA2	Wohn- und Arbeitszone 2	III	HT	Hotel und Tourismuszone Tell	III	AIII	Arbeitszone III	III	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke	II	Sn-EG	Sondernutzungszone Erholung und Gesundheit	III	Gr	Grünzone	III	V	Verkehrszone			<p><i>Abs. 2 bisher: Neu über Verkehrszone geregelt und im ZP separat ausgewiesen (vgl. Art. 26).</i></p>
KA	Kernzone A	III																																													
KB	Kernzone B	III																																													
KES	Kernzone Erhaltung Sagenmatt	III																																													
W2	Wohnzone 2 a, b, c	II																																													
W3	Wohnzone 3 a, b	II																																													
W-T	Wohnzone Terrassen 1, 2, 3	II																																													
W4	Wohnzone 4	II																																													
WA1	Wohn- und Arbeitszone 1	III																																													
WA2	Wohn- und Arbeitszone 2	III																																													
HT	Hotel und Tourismuszone Tell	III																																													
AIII	Arbeitszone III	III																																													
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke	II																																													
Sn-EG	Sondernutzungszone Erholung und Gesundheit	III																																													
Gr	Grünzone	III																																													
V	Verkehrszone																																														
<p><u>Nichtbauzonen, Schutzzonen</u></p> <table border="0"> <tr><td>Lw</td><td>Landwirtschaftszone</td><td>III</td></tr> <tr><td>ÜGa</td><td>Übriges Gebiet a</td><td>III</td></tr> <tr><td>ÜGa-V</td><td>Übriges Gebiet a-Verkehrsfläche</td><td>III</td></tr> <tr><td>Ns</td><td>Naturschutzzone</td><td>III</td></tr> </table>	Lw	Landwirtschaftszone	III	ÜGa	Übriges Gebiet a	III	ÜGa-V	Übriges Gebiet a-Verkehrsfläche	III	Ns	Naturschutzzone	III																																			
Lw	Landwirtschaftszone	III																																													
ÜGa	Übriges Gebiet a	III																																													
ÜGa-V	Übriges Gebiet a-Verkehrsfläche	III																																													
Ns	Naturschutzzone	III																																													
<p><u>Überlagerungen</u></p> <p>Gestalterische Einheit gem. Art. BZR</p> <p>Überlagerte Zone für Kneippanlage</p> <table border="0"> <tr><td>GrF</td><td>Grünzone Freiraum</td></tr> <tr><td>GrG</td><td>Grünzone Gewässerraum</td></tr> <tr><td>FrG</td><td>Freihaltezone Gewässerraum</td></tr> <tr><td>Ns</td><td>Naturschutzzone, dem Wald überlagert</td></tr> <tr><td>Gs</td><td>Geotopschutzzone</td></tr> </table>	GrF	Grünzone Freiraum	GrG	Grünzone Gewässerraum	FrG	Freihaltezone Gewässerraum	Ns	Naturschutzzone, dem Wald überlagert	Gs	Geotopschutzzone																																					
GrF	Grünzone Freiraum																																														
GrG	Grünzone Gewässerraum																																														
FrG	Freihaltezone Gewässerraum																																														
Ns	Naturschutzzone, dem Wald überlagert																																														
Gs	Geotopschutzzone																																														
	<p>Art. 5 Bauzone 2. Etappe</p>	<p>GP-Pflicht bei Einzonung (vgl. Art. 37). Etappierung</p>																																													

	<p>Der Gemeinderat legt den genauen Zeitpunkt des frühesten Realisierungsbeginns zur Überbauung der Bauzone 2. Etappe im Rahmen des Gestaltungsplans fest.</p>	<p><i>muss bei Einzonung zwingend thematisiert werden (Regelung über GP bei Einzonung).</i></p>
<p>b. Bauzonen</p>		
<p>Art. 12 Allgemeine Bestimmungen in den Kernzonen A und B</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Nutzung: Gestattet sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen. 2) Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein. 3) Abstände: In den Kernzonen gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren. 4) Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ zu gestalten und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Die Durchgrünung ist zu erhalten und wo möglich zu verbessern. Wo Grünflächen reduziert werden, ist eine qualitative Kompensation durch Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen oder anderweitige Begrünung (z. B. an der Fassade) zu schaffen und langfristig zu sichern. 5) Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten. 6) Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss 4 dieser Vorschriften zu begutachten. 7) Abbruch: Der Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist. 8) Lärmempfindlichkeitsstufe: III 	<p>Art. 6 Kernzone Ke</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Kernzone bezweckt die Realisierung eines Dorfkerns mit einem möglichst vielfältigen Angebot verschiedener gemischter Nutzungen. Gestattet sind neben Wohnungen nicht oder nur mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen. 2) Die maximale Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0,60, davon maximal 0,45 für Wohnen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen. 3) Gestattet sind maximal 3 Vollgeschosse. <p>Art. 21 Ortsbildschutzzone Ob</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Die Ortsbildschutzzone ist der Kernzone überlagert. 2) In der Ortsbildschutzzone haben sich alle baulichen Massnahmen (bezüglich Dimensionen, Gestaltung, Materialien, Stellung der Gebäude, äussere Erscheinung, Gestaltung des Strassenraumes) und die Umgebungsgestaltungen in die gewachsenen Strukturen des historischen Ortsbildes einzuordnen. 	<p><i>Grundsatz Gebäudegestaltung: Auch für Kernzone B relevant, auch wenn heute teilweise nicht realisiert.</i></p> <p><i>Abstände: Minimum gem. § 122 PBG. Kleinere Abstände sind über Näher- und Grenzbaurechte zu lösen.</i></p> <p><i>Art. 21 bis (Ortsbildschutzzone) wird über die allg. Kernzonenbestimmungen abgedeckt.</i></p>
<p>Art. 13 Kernzone A (KA)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Zweck: Die Kernzone A dient der Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns in seiner Struktur und Funktion. Sie trägt zur Zentrumsbildung und zur qualitätsvollen Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raums bei. 2) Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung sowie Stärkung des Dorfkerns abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gebäuelänge, usw.) und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Darüber hinaus gelten die Höchstmasse gemäss Anhang 1. 3) Lage- und Stellung: Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. 4) Dachgestaltung: Für Hauptbauten sind Schrägdächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad vorzusehen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen erlauben. 		<p><i>Zweck: Weiterentwicklung und Stärkung der Zentrumsbildung gem. SLB.</i></p>

Art. 14 Kernzone B (KB)

- 1) Zweck: Die Kernzone B bezweckt die zeitgemässe und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerns.
- 2) Grundmasse: Es gelten die Gesamthöhen gem. Anhang 1 dieses Reglements. Die definitiven Gebäudedimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Ausserräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

Gebäudehöhen im Quartier Weitblick über Bebauungsplan geregelt.

Art. 15 Kernzone Erhaltung Sagenmatt

- 1) Die Kernzone Erhaltung Sagenmatt dient der Erhaltung und Umnutzung der bestehenden Scheune Nr. 13a, Grundbuch Gisikon.
- 2) Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen, die sich mit ihren Auswirkungen in den Charakter des historischen Ortskerns einfügen. Ausserdem sind Wohnnutzungen im Umfang von max. 240 m² Hauptnutzfläche zulässig.
- 3) Baumasse: Bauliche Veränderungen oder Erneuerungen sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudelfläche sowie Gesamt- und Fassadenhöhe zulässig. Ersatzneubauten sind nicht zulässig. Die Stellung der Baute muss gewahrt bleiben.
- 4) Erweiterungen: Betriebsbedingte, geringfügige Erweiterungen wie Anbauten, Vordächer, etc. können bewilligt werden, wenn sie sich dem bestehenden Gebäude unterordnen. Für die Eingliederung und Gestaltung gelten die Vorgaben gem. Art. 12 (allgemeine Bestimmungen zu den Kernzonen).
- 5) Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 16 Wohnzone (W)

- 1) Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- 2) Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - zum Wohnen und
 - für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- 3) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.
- 4) Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 7 Wohnzonen W3, W2, W2-d

- 1) Die Wohnzonen W3, W2 und W2-d sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen und sich im Zonencharakter integrieren lassen.
- 2) Es gelten folgende max. Grundmasse:

	W3	W2	W2-d
Ausnutzungsziffer:	0,45	0,35	0,53
Vollgeschosse:	3	2	2
Gebäudelänge:	30 m	30 m	-
Fassadenhöhe talseits:	11,5 m	8,00 m*	8,00 m
Fassadenhöhe bergseits:	10,0 m	7,50 m	7,50 m

* Bei Garagezufahrten: talseits 9,00 m.
- 3) Für Bauten, die vor Inkrafttreten des BZR vom 23. April 1996 / 22. April 1997 erstellt wurden und die von den Zonenbestimmungen abweichen, sind auch im Falle eines Ersatzbaus die bestehende Ausnützung und die bestehenden Gebäudehöhen gewährleistet.
- 4) Die Ausnutzungsziffer pro Geschoss beträgt höchstens 0,25.

Anpassung an PBG/IVHB. Neuformulierung gem. MBZR.

Abs. 2 bisher: Zonenspezifische Bau- und Nutzungsmasse sind neu in Anhang 1 aufgelistet. Verzicht auf Festlegen einer bergseitigen Fassadenhöhe gem. OPK-Sitzung vom 15.12.22 (etwas grössere Flexibilität in eher starrem ÜZ/GH-System).

Art. 17 Gestalterische Einheit

- 1) Bauten in den im Zonenplan separat als Überlagerung markierten Gebieten bilden eine gestalterische Einheit, welche auf einen Sondernutzungsplan zurückgeht oder historisch gewachsen ist und deren Charakter langfristig zu erhalten ist.
- 2) Neubauten sowie bedeutende bauliche Veränderungen an Hauptbauten müssen sich gut in ihre Umgebung eingliedern und haben derart zu erfolgen, dass die gestalterische Einheit gewahrt bleibt. Massgebend sind die bestehenden Gesamt- und

Sicherung Qualitäten aus Gestaltungsplan Lindenfeld, welcher im Rahmen der OPR aufgehoben werden soll (gilt für die südlichen Reihen-EFH gem. Kennzeichnung im Zonenplan).

Fassadenhöhen, Ausrichtung, Dachform, Dachneigung und -gestaltung sowie Fassadengestaltung der Hauptbauten.

- 3) Der Gemeinderat kann die zonengemässen Bau- und Nutzungsmasse beschränken oder weitere Auflagen machen, wenn dies zur Wahrung der gestalterischen Einheit erforderlich ist.
- 4) Planungskoordination: Es gelten die Vorgaben gem. Art. 5 zur Planungskoordination.

Art. 8 Spezielle Wohnzone W-S

- 1) Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2) In der Speziellen Wohnzone W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 26 Abs. 4 und 5 BZR stützt.
- 3) Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnutzungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschosshöhen in Gestaltungsplänen):

Gebiet	Bezeichnung im Zonenplan	max. AZ*	VG
Wissehrli	A	0,40	2
Feldhof	B1	0,32	2
	B2	0,32	2+Attika
	B3	0,37	4
Mülhof	C1	0,48**, davon für Wohnen 0,32**	3 terrassierte Bauten mit 3 VG**
	C2	1,05**	5 terrassierte Bauten mit 5 VG**, 1 terrassierte Baute mit 6 VG**

* Aufgrund von § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV), SRL Nr. 736, werden für Minergie-zertifizierte Gebäude oder wenn mindestens 75 Prozent des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden, 5 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) nicht angerechnet.

** Die Berechnung der Ausnutzung und der Geschossigkeit beziehen sich auf den Schnittplan gemäss Konzept.

Überführung in ordentliche Wohnzonen.

Bestehende GP werden voraussichtlich beibehalten.

Energiebonus in § 14 PBV geregelt.

Art. 18 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- 1) In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, zulässig.
- 2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.
- 3) Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 4). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.
- 4) Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416 ohne die Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- 5) Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 9 Wohn-/Arbeitszonen WAR-3, WAR-2

- 1) In den gemischten Wohn-/Arbeitszonen sind Wohnnutzungen sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2) Es gelten folgende Grundmasse:

	WAR-3	WAR-2
Ausnutzungsziffer max.:	0,80	0,40
davon für Wohnen max.:	0,45	0,35
Gebäudelänge max.:	30 m	30 m
Fassadenhöhe talseits max.:	-	8,00 m*
Fassadenhöhe bergseits max.:	11,0 m	7,50 m

* Bei Garagezufahrten: talseits 9,00 m.

Abs. 1 gem. MBZR.

Abs. 2: Ermittlung der Nutzungsverteilung nach neuem System mit ÜZ.

Abs. 3: Transfer notwendig, um durchgehende EG-Gewerbenutzung zu ermöglichen.

<p>Art. 19 Arbeitszone (AIII)</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Arbeitszone III ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen. Abstände: Es gilt ein Grenzabstand von 4.0 m. Der Gemeinderat kann diesen gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen reduzieren. Eine Baubewilligung in der Arbeitszone III ist zusätzlich abhängig von der Beurteilung in Bezug auf die Eingliederung in den Reussraum resp. in die angrenzenden Siedlungsgebiete durch eine ansprechende Gebäude- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung. Insbesondere an den Zonenrändern sind Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Lärmempfindlichkeitsstufe: III 	<p>Art. 11 Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES III Ar-III</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Arbeitszone ES III ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Es gelten folgende Grundmasse: Fassadenhöhe max. 15,00 m Für einzelne Gebäudeteile (Kamine, Aufzüge, Silos usw.) kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Höhenvorschriften gestatten, wenn es sich um betrieblich unentbehrliche Bestandteile handelt. Eine Baubewilligung in der Arbeitszone ES III ist zusätzlich abhängig von der Beurteilung in Bezug auf die Eingliederung in den Reussraum resp. in die angrenzenden Siedlungsgebiete durch eine ansprechende Gebäude- und Umgebungsgestaltung sowie Bepflanzung. Insbesondere an den Zonenrändern sind Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Innerhalb der Arbeitszone ES III werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet. 	
<p>Art. 20 Hotel- und Tourismuszone Tell (HT)</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Hotel- und Tourismuszone Tell dient dem Ausbau des bestehenden Hotel- und Restaurationsbetriebs. Zulässig in dieser Zone sind im Weiteren: Gruppenunterkünfte, Motelbetriebe, Erholungs- und Sportanlagen, Parkplätze. Grundmasse: Es gelten die Gesamthöhen gem. Anhang 1 dieses Reglements. Die definitiven Gebäude-dimensionen und die Ausnützung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Lärmempfindlichkeitsstufe: III 	<p>Art. 10 Sonderbauzone Tell Sb</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Sonderbauzone dient dem Ausbau des bestehenden Hotel- und Restaurationsbetriebs. Zulässig in dieser Zone sind im Weiteren: Motelbetriebe, Erholungs- und Sportanlagen, Parkplätze. Vollgeschosse: max. 3. Bei wesentlichen baulichen Erweiterungen und Neubauten ist ein Gestaltungsplan erforderlich, der eine gute gestalterische Integration von Bauten und Anlagen in die Uferlandschaft sichert. 	<p><i>Abs 2 bis.: Neu über eine Gestaltungsplanpflicht sichergestellt.</i></p>
<p>Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind Bauten und Anlagen für Schulen, Sport, Freizeit, Kultur und Verwaltung sowie Alterswohnraum. 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. Lärmempfindlichkeitsstufe: II 	<p>Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gestattet sind Bauten und Anlagen für Schulen, Sport, Freizeit, Kultur und Verwaltung. Vollgeschosse: max. 3. Die weiteren Grundmasse hat der Gemeinderat unter Beachtung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen sowie der landschaftlichen Situation im Rahmen der Baubewilligungen festzulegen. 	<p><i>Abs. 2: Verwendung Standardformulierung.</i></p>
<p>Art. 22 Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit (Sn-EG)</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit dient der Erstellung der Kneippanlage Feldhof (mit Durchführung von Kneipp-Wasserbehandlungen), als Ort für die Gesundheitsförderung und Bildung sowie als Spielfläche. Die Bauten und Anlagen der Kneippanlage und der Spielflächen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren Bedingungen und Auflagen erlassen. Zulässig in der überlagerten Zone für Kneippanlage sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen: 	<p>Art. 13 Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit Sn-EG</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Sondernutzungszone für Erholung und Gesundheit dient der Erstellung der Kneippanlage Feldhof (mit Durchführung von Kneipp-Wasserbehandlungen) und als Spielfläche. Die Bauten und Anlagen der Kneippanlage und der Spielflächen haben sich in die landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann im Baugesuchsverfahren Bedingungen und Auflagen erlassen. Zulässig bei der Kneippanlage sind insbesondere folgende Bauten und Anlagen: - Aussichtsturm mit Armbad 	

<ul style="list-style-type: none"> - Aussichtsturm mit Armbad - Gussstation - Quellbecken mit Wasserrinne - Sitzbänke und Holzstege - Trockenmauern <p>³⁾ Ausserhalb der überlagerten Zone für Kneippanlage ist ausserdem das Errichten von Spiel- und Sportgeräten sowie kleineren Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit Erholungs- und Bildungsnutzungen (z. B. Naturbasisstufe) zulässig.</p> <p>⁴⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gussstation - Quellbecken mit Wasserrinne - Sitzbänke und Holzstege - Trockenmauern. 	
<p>Art. 23 Grünzone (Gr)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone dient der Freihaltung von Grünflächen sowie von Arealen innerhalb des Siedlungsgebietes, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind. Entlang von Bachläufen werden Grünzonen zum Schutz und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer ausgetrennt.</p> <p>²⁾ In der Grünzone sind keine Hochbauten, Parkplätze, Lager und Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Zulässig sind auch Fusswege, Freizeit- und Spielflächen. Weitere Anlagen und Einrichtungen, die den Nutzungsbestimmungen entsprechen, können bewilligt werden.</p> <p>³⁾ Grünzone A: Die Grünzone Feldhof (Zonenbeschriftung «A» im Zonenplan) ist extensiv zu bewirtschaften.</p> <p>⁴⁾ Bahnareale: Entlang der Bahnareale sind in der Grünzone unterirdische Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen der Trassebauten zulässig.</p> <p>⁵⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<p>Art. 14 Grünzone Gr</p> <p>¹⁾ Die Grünzone dient der Freihaltung von Grünflächen sowie von Arealen innerhalb des Siedlungsgebietes, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind. Entlang von Bachläufen werden Grünzonen zum Schutz und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer ausgetrennt.</p> <p>²⁾ In der Grünzone sind keine Hochbauten, Parkplätze, Lager und Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Zulässig sind auch Fusswege, Freizeit- und Spielflächen. Weitere Anlagen und Einrichtungen, die den Nutzungsbestimmungen entsprechen, können bewilligt werden.</p> <p>³⁾ Grünzone A: Die Grünzone Feldhof (Zonenbezeichnung A) ist extensiv zu bewirtschaften.</p> <p>⁴⁾ Bahnareale: Entlang der Bahnareale sind in der Grünzone unterirdische Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Stützkonstruktionen der Trassebauten zulässig.</p>	
<p>Art. 24 Grünzone Freiraum (GrF)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes.</p> <p>²⁾ Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>³⁾ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen. Sie haben einen natürlichen Bodenaufbau von mind. 50 cm Mächtigkeit oder einen retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit aufzuweisen.</p> <p>⁴⁾ Bei bestehenden Einstellhallen ist die Überdeckung im Rahmen eines Baugesuchs mit verhältnismässigem Aufwand nachzurüsten. Sie kann einen natürlichen Bodenaufbau von weniger als 50 cm Mächtigkeit aufweisen.</p>		<p><i>Neue Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen Freiräumen nach Aufhebung von Gestaltungsplänen.</i></p>
<p>Art. 25 Grünzone Gewässerraum (GrG)</p> <p>¹⁾ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>²⁾ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).</p>		<p><i>Umsetzung Gewässerraum gem. GSchV Art. 41, Formulierung gem. MBZR.</i></p>
<p>Art. 26 Verkehrszone</p> <p>¹⁾ Die Verkehrszone umfasst Flächen für die Strassen und den Bahnverkehr.</p>		<p><i>Übernahme MBZR, analog § 52 PBG.</i></p>

<p>²⁾ In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.</p>		
<p>c. Nichtbauzonen</p>		
<p>Art. 27 Landwirtschaftszone (LW)</p> <p>¹⁾ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.</p> <p>²⁾ Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.</p> <p>³⁾ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.</p> <p>⁴⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<p>Art. 15 Landwirtschaftszone Lw</p> <p>¹⁾ Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften.</p> <p>²⁾ Längs der Grenze zu den Bauzonen sind nicht landwirtschaftlich bedingte Parzellierungen unzulässig.</p> <p>³⁾ Bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen ist § 140 PBG massgebend. Insbesondere sind Gebäudestellungen, Gebäudegliederung, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewahrt bleibt.</p> <p>⁴⁾ Gewächshäuser sind nur als Bestandteile von Landwirtschaftsbetrieben und nur an weniger exponierten Lagen zulässig. Sie sind sorgfältig in ihre Umgebung einzufügen und wenn nötig zu begrünen.</p> <p>⁵⁾ Der Gemeinderat fördert den Erhalt und die periodische Verjüngung von Hochstamm-Obstkulturen.</p>	<p>Übernahme MBZR.</p>
	<p>Art. 16 Übriges Gebiet B ÜG-B</p> <p>¹⁾ Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p>²⁾ Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.</p>	<p>ÜG-b ist gem. PBG in die Reservezone zu überführen. Diese darf max. 6 % der gesamten Bauzonenfläche ausmachen. Aktuell sind es 7.6 %.</p> <p>Entscheid vom 28.02.2023: Die drei Reservezonen (Feldhof, Neuhushof und Sagenmatt) werden vollständig der Landwirtschaftszone zugeordnet. Damit kann der Artikel aufgehoben werden.</p>
<p>Art. 28 Freihaltezone Gewässerraum (FrG)</p> <p>¹⁾ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.</p> <p>²⁾ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).</p> <p>³⁾ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.</p>	<p>Art. 19 Freihaltezone Fr</p> <p>¹⁾ Die Freihaltezone überlagert die Landwirtschaftszone.</p> <p>²⁾ Die Freihaltezone dient der Freihaltung des Reussufers¹. Hochbauten und Aufschüttungen, Treib- und Gewächshäuser sowie Plastiktunnels sind untersagt. Alle Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.</p> <p>¹⁾ Vorbehalten bleibt der Hochwasserschutz und die Renaturierung Kleine Emme / Reuss.</p>	<p>Freihaltezone wird ersetzt durch die Freihaltezone Gewässerraum.</p>
<p>d. Schutzzonen und Schutzobjekte</p>		
<p>Art. 29 Naturschutzzone (Ns)</p> <p>¹⁾ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.</p> <p>²⁾ Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.</p> <p>³⁾ Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen, - Terrainveränderungen, - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes, 	<p>Art. 17 Kommunale Naturschutzzone Ns</p> <p>¹⁾ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz von Lebensräumen und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.</p> <p>²⁾ Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neue Bauten und Anlagen jeder Art - Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten, Feuerstellen oder dergleichen 	<p>Umformulierung gem. MBZR.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände, - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei, - Sportveranstaltungen, - der private und gewerbliche Gartenbau, - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege. <p>4) Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - im Interesse der Schutzziele, oder - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. <p>5) Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau) - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes - das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren - der private oder gewerbliche Gartenbau - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege. <p>3) Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten. - Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen. <p>4) Nutzung und Pflege im Sinne von Abs. 1-4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den BewirtschafterInnen oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).</p> <p>5) Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.</p> <p>6) Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden</p> <ul style="list-style-type: none"> a) im Interesse der Schutzziele b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. 	
<p>Art. 30 Geotopschutzzone (Gs)</p> <p>1) Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.</p> <p>2) Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.</p> <p>3) Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.</p> <p>4) Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.</p>	<p>Art. 18 Geotopschutzzone Gs</p> <p>1) In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten (Objekte von regionaler Bedeutung; das Inventar kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden).</p> <p>2) Die Geotopschutzzone überlagert Wald und die Landwirtschaftszone.</p> <p>3) Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.</p> <p>4) Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.</p>	<p><i>Keine Änderung, bisheriger Artikel entspricht MBZR.</i></p>
<p>Art. 31 Einzelbaum/Baumreihe schützenswert</p> <p>1) Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten und im Bauminventar aufgeführten Einzelbäume und Baumreihen sind langfristig in ihrer räumlichen</p>		

-
- Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten. Sie sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 2) Zulässig sind fachgerechte Pflegemassnahmen.
 - 3) Ab äusserer Begrenzungslinie der Baumstämme ist bei baulichen Veränderungen ein Abstand von 4.0 m einzuhalten.
 - 4) Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzone Ausnahmen von den Abständen gemäss Abs. 3 gewähren, wenn der Fortbestand des Baumes dadurch nicht gefährdet wird.
 - 5) Gefährden bauliche Massnahmen einen schützenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
 - 6) Eine Baumfällbewilligung kann ausnahmsweise erteilt werden, wenn
 - a) der Baum in einem Zustand ist, der Massnahmen zum Erhalt des Baums aussichtslos erscheinen lässt,
 - b) der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestands entfernt oder eingreifend zurückgeschnitten werden muss,
 - c) der Baum Bauten und Anlagen oder Personen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist,
 - d) der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung durch einen Neubau oder bauliche Änderungen übermässig stark erschwert,
 - e) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und eine für die öffentlichen Interessen gesamthaft bessere Situation geschaffen wird, wobei der Baumschutz angemessen zu berücksichtigen ist.
 - 7) Im Baumfällgesuch ist nachzuweisen, dass sämtliche planerische Massnahmen und Pflegemassnahmen nicht geeignet sind, den Baum zu erhalten. Dazu ist ein Gutachten durch eine ausgewiesene, unabhängige Fachperson zu erstellen.
 - 8) Wird die Baumfällbewilligung erteilt, so ist eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen und langfristig zu sichern.
-

Art. 32 Einzelbaum/Baumreihe erhaltenswert

- 1) Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Einzelbäume und Baumreihen sind in ihrer räumlichen Wirkung und siedlungsökologischen Qualität zu erhalten.
 - 2) Gefährden bauliche Massnahmen einen erhaltenswerten Baum, so sind in Absprache mit der zuständigen Behörde Schutzvorkehrungen vorzunehmen.
 - 3) Eine Baumfällbewilligung kann erteilt werden, wenn:
 - a) die Voraussetzungen gemäss Art. 31 Abs. 6 erfüllt sind oder
 - b) bei Baumreihen oder -gruppen die räumliche Wirkung der Einheit durch die Entfernung eines Einzelobjekts nicht geschmälert wird oder
 - c) für nicht im Zonenplan dargestellte Bäume nur ein geringes oder kein öffentliches Interesse an deren Erhaltung besteht und
 - d) ein gleichwertiger Ersatz mittels Ersatzpflanzung sichergestellt werden kann.
-

Art. 33 Ersatzpflanzung

- ¹⁾ Ersatzpflanzungen sind so anzulegen, dass sie räumlich und qualitativ mittelfristig eine gleichwertige Funktion übernehmen können. Die Ersatzpflanzung erhält denselben Schutzstatus.
- ²⁾ Ist ein Ersatz auf dem gleichen Grundstück nicht möglich, kann der Ersatz auf anderen Grundstücken im Umkreis von 100 m bewilligt werden, wenn die öffentlichen Interessen damit nicht geschmälert werden.
- ³⁾ Ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich, legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der räumlichen und siedlungsökologischen Bedeutung die Ersatzabgabe pro Baum fest (mindestens CHF 5'000.-).

Art. 34 Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen

- ¹⁾ Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen).
- ²⁾ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- ³⁾ Entlang von Bächen gilt der Gewässerabstand gemäss § 25 des kantonalen Wasserbaugesetzes (WBG). Es sind keine weiteren Abstände zu Uferbestockungen einzuhalten.
- ⁴⁾ Ab äusserer Begrenzungslinie der Stämme von Bäumen, Feldgehölzen und Bestockungen sind folgende Abstände einzuhalten:
 - a) Hochbauten und Abgrabungen ausserhalb Bauzone: 6.0 m
 - b) Hochbauten und Abgrabungen innerhalb Bauzone: 4.0 m
 - c) Oberirdische Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV ausserhalb Bauzone: 3.0 m
 - d) Oberirdische Bauten und Anlagen gemäss § 54 Abs. 2 PBV innerhalb Bauzone: 2.0 m
- ⁵⁾ Der Gemeinderat kann innerhalb der Bauzone Ausnahmen von den Abständen gemäss Abs. 4 gewähren, wenn der Fortbestand der Hecke bzw. der Feldgehölze in ihrer Ausdehnung und Qualität dadurch nicht gefährdet wird.

Art. 35 Kulturdenkmäler

- ¹⁾ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- ²⁾ Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- ³⁾ Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ

Art. 20 Naturobjekte² (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen), markante Einzelbäume

- ¹⁾ Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dez. 1989).
- ²⁾ Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- ³⁾ In Ergänzung der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind auch markante Einzelbäume gemäss Darstellung im Zonenplan geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Bestand des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- ⁴⁾ Zum Schutze der Naturobjekte haben Terrainveränderungen (Abgrabungen, Böschungen), Mauern, Hochbauten und versiegelte Bodenbeläge einen Abstand von mind. 5 m von den Objekten einzuhalten.

² Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung, StoV) vom 18. August 2004 (SR 814.013) dürfen Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken und Feldgehölzen sowie in deren Umgebung (3 m breiter Streifen) nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmittel in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).

Infolge der neuen Artikeln zu den schützens- und erhaltenswerten Einzelbäumen (Art. 31-33 BZR) wird der Artikel umfassend angepasst.

Art. 36 Kulturobjekte

- ¹⁾ Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- ²⁾ Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- ³⁾ Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge errichten.

Übernahme Artikel aus MBZR, ausführliche Variante.

verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

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

e. Gefahrenzonen

Art. 36 Naturgefahren

- 1) Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren zu berücksichtigen. Grundlage bildet die Gefahrenkarte (gem. kantonalem Geoportal).
- 2) Weiter ist bei allen Bauvorhaben die Oberflächenabflusskarte (gem. kantonalem Geoportal) zu berücksichtigen. Sie zeigt den Niederschlag, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfließt.
- 3) Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- 4) Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 22 Gefahrenzonen allgemein

- 1) Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnen Gebiete, welche durch Wasser- und Rutschprozesse gefährdet sind.
- 2) Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnah Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung Gisikon zur Einsicht auf.
- 3) Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor. Im Zonenplan sind die Gefahrenzonen innerhalb des Untersuchungsperimeters dargestellt (siehe Perimeter im Zonenplan).
- 4) Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 5) Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).
- 6) Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 7) Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 8) Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

Gefahrenzonen werden durch einen Verweis auf die Gefahrenkarte ersetzt (Wechsel zu Gefahrenhinweismodell). Zudem wird ein Verweis auf die Oberflächenabflusskarte eingeführt.

Art. 23 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 G-Wa2/3

- 1) Die Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel

Entfällt aufgrund Wechsel auf das Gefahrenhinweismodell.

	<p>und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Flüsse und Bäche).</p> <p>2) Über die massgebenden Einwirkhöhen und über notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Gisikon eingesehen werden kann.</p>	
	<p>Art. 24 Gefahrenzonen Rutschgefahren Gefahrenstufen 2 und 3 G-Wa2/3</p> <p>1) Die Gefahrenzonen Rutschgefahren Gefahrenstufen 2 und 3 dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel und gering gefährdetem Gebiet.</p> <p>2) Über die massgebenden Einwirkhöhen und über notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Gisikon eingesehen werden kann.</p>	Entfällt aufgrund Wechsel auf das Gefahrenhinweismodell.
f. Sondernutzungsplanung	6. Bebauungsplan	
	<p>Art. 25 Zuständigkeit</p> <p>1) Der Gemeinderat ist ermächtigt, Bebauungspläne zu erlassen.</p>	Nicht mehr gültig, Zuständigkeit liegt neu bei der Gemeindeversammlung (vgl. § 69 PBG).
	7. Gestaltungsplan	
Art. 37 Gestaltungsplanpflicht		<p>Gebiete mit GP-Pflicht: Tell (Nord und Süd), Lindenfeld.</p> <p>Abs. 2: Anreiz Energie</p> <p>Abs. 3: Maximaler Bonus ist gross: Maximale Ausreizung nur über qualitativen Verfahren zulassen.</p> <p>Abs. 4: GP-Pflicht bei Einzonungen gem. Strategie im Siedlungsleitbild.</p> <p>Hinweis: Planungskoordination gem. Art. 4 ist zu berücksichtigen.</p>
<p>1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG gebaut werden.</p> <p>2) Allgemeine Vorgaben sowie gebietsspezifische Ziele und Anforderungen sind in Anhang 4 aufgelistet. Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss § 75 Abs. 1 je nach dem Masse gewähren, in dem die Ziele und Anforderungen aus Anhang 4 erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der ÜZ und Gesamthöhe um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gemäss § 14 PBV.</p> <p>3) Für Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gem. § 75 Abs. 1 PBG ist über ein qualitätssicherndes Verfahren mit mehreren Teams der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung zu erbringen.</p> <p>4) Für Einzonungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann bei Kleinflächen bis 1'000 m² davon absehen.</p>		
Art. 38 Freiwillige Gestaltungspläne	Art. 26 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	
<p>1) Für freiwillige Gestaltungspläne gelten die Vorgaben gem. § 75 Abs. 2 PBG sowie die allgemeinen Vorgaben gem. Anhang 4 dieses Reglements.</p> <p>2) Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m². Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.</p> <p>3) Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Abs. 2 je nach dem Masse gewähren, in dem die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung der ÜZ und Gesamthöhe um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gem. § 14 PBV.</p> <p>4) Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.</p>	<p>1) Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.</p> <p>2) Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².</p> <p>3) Der Gemeinderat gewährt einen Gestaltungsplanbonus bis zu 15 %, je nach dem Masse und der Qualität, wie die Bestimmungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG, erfüllt sind.</p> <p>4) Bei Einzonungen für grössere zusammenhängende Gebiete ab 3'000 m² legt der Gemeinderat Vorgaben für Grobkonzepte (bezüglich Erschliessung, Verteilung des Bauvolumens, Baustruktur, Freiraumgestaltung) fest. Die von den Grundeigentümern erarbeiteten Grobkonzepte müssen vor der Einzonung in eine Bauzone vorliegen und dienen als Grundlage für die Zonenvorschriften und die Beurteilung der Gestaltungspläne.</p>	<p>Abs. 2: Freiwilliger GP bereits ab 2'000 m²: Flexibilität bei eher starrem ÜZ/GH-System erhöhen.</p> <p>Abs. 3: Maximale Abweichung liegt bei 10 %. Präzisierung: GR kann einen Bonus gewähren.</p> <p>Abs. 4/5 bisher: Neu GP-Pflicht bei Einzonungen.</p>

	<p>5) Die Grobkonzepte gemäss Abs. 4 sind für die Bearbeitung und Genehmigung der Gestaltungspläne generell verbindlich.</p> <p>6) Im Rahmen der Gestaltungspläne muss ein Energiekonzept vorgelegt werden, welches aufzeigt, dass mindestens 40 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mittels erneuerbaren Energien erbracht wird.</p> <p>7) Mit dem Gestaltungsplan ist ein Miteigentumsreglement vorzulegen, das den Unterhalt der Strassen, Plätze, Gemeinschaftsflächen, Naturobjekte und Bepflanzungen regelt.</p>	
	8. Planungszone	
	C. Landumlegung und Grenzregulierung	
	D. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge	
III. Bauvorschriften	E. Bauvorschriften	
a. Allgemeine Bestimmungen	I. Allgemeine Bestimmungen	
Art. 39 Reklamen	Art. 39 Reklamen	<i>Reklamen neu unter allg. Bestimmungen angeordnet (bisher: Schutz des Orts- und Landschaftsbilds).</i>
Der Gemeinderat kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Der Gemeinderat kann Richtlinien erlassen.	Der Gemeinderat kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Der Gemeinderat kann Richtlinien erlassen.	
b. Erschliessung	II. Erschliessung	
Hinweis: Die Herleitung der Abstellflächen für Fahrzeuge richtet sich nach dem «Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)» der Gemeinde.		
	Art. 27 Abstellflächen für Fahrzeuge	<i>Der Artikel 27 «Abstellflächen für Fahrzeuge» entfällt. Es gilt das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement)</i>
	<p>1) Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.</p> <p>2) Der Gemeinderat setzt die Zahl im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) In der W2 und W2-d pro Wohnung <ul style="list-style-type: none"> - 1 gedeckter Abstellplatz mit Vorplatz - Besucherparkplatz; b) In der W2 und W2-d pro Kleinwohnung <ul style="list-style-type: none"> - ein zusätzlicher Parkplatz; c) In den übrigen Zonen <ul style="list-style-type: none"> - 1,75 Abstellplätze pro Wohnung, davon mind. 80 % der Abstellplätze gedeckt. - Für Geschäfte (Läden, Büros usw.) pro 40 m² BGF, für Kleingewerbe pro 80 m² BGF ein Parkplatz. - Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. pro 5 Sitzplätze ein Parkplatz. <p>3) Sofern besondere Gründe es rechtfertigen (Topografie, Zentrumsnähe, Erschliessungsgrad) kann der Gemeinderat eine grössere oder kleinere Anzahl resp. einen grösseren oder kleineren Anteil an gedeckten Plätzen sowie eine etappenweise Erstellung der Plätze bewilligen.</p> <p>4) Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweiz. Strassenfachmänner (VSS) zu berücksichtigen sind.</p>	
	Art. 28 Ersatzabgabe für Abstellplätze	<i>Der Artikel 28 «Ersatzabgabe für Abstellplätze»</i>

	<p>1) Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen (siehe auch §§ 93 ff des kant. Strassengesetzes).</p> <p>2) Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 5'000.--. Diese ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.</p> <p>3) Bei Wohnüberbauungen, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen sind, kann der Gemeinderat die gemäss Art. 27 Abs. 2 erforderliche Parkplätze reduzieren und dabei auf eine Ersatzabgabe verzichten.</p>	<p>entfällt. Es gilt das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement).</p>
<p>Art. 40 Bodenversiegelung Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.</p>	<p>Art. 29 Bodenversiegelung Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.</p>	
<p>Art. 41 Mobilitätskonzept</p> <p>1) Der Gemeinderat kann für Projekte mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen; b) dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist; c) die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird; d) Bauten und Anlagen mehr als 20 Parkfelder aufweisen; e) Eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird. <p>2) Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.</p> <p>3) Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens c) Art der Parkraumbewirtschaftung d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs e) Massnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung mit motorisiertem Verkehr in den Kern- und Wohnzonen. f) Monitoring/Controlling g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden. 		<p>Gem. Vorlage Energie-Schweiz/MIPA (Mobilitätsmanagement in Planungsprozessen von neuen Arealen)</p>
	<p>Art. 41 Abstellräume</p> <p>1) Die begehbaren Abstellräume im Hausinnern haben inklusive Estrich und Keller mindestens folgende Ausmasse aufzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pro Familienwohnung: 10 m² 	<p>Der Artikel 41 «Abstellräume» entfällt. Es gilt das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement).</p>

	<p>- Pro Kleinwohnung: 6 m²</p> <p>2) In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugänglichen Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.</p>	
<p>Art. 42 Bereitstellung von Siedlungsabfällen</p> <p>1) Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.</p> <p>2) Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.</p> <p>3) Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.</p>	<p>Art. 40 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container</p> <p>1) Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.</p> <p>2) Der Gemeinderat legt im Rahmen grösserer Bauprojekte und bei Gestaltungsplänen die nötigen Flächen zur Kompostierung fest. Unterhalt und Betrieb der Anlagen erfolgen durch die Grundeigentümer.</p>	
<p>Art. 43 Ersatzabgaben für Spielplätze</p> <p>Kann eine Bauherrschaft die gemäss § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen aufgrund der Platzverhältnisse nicht erstellen, so hat sie pro m² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von CHF 200.- zu entrichten.</p>	<p>Art. 42 Ersatzabgabe für Spielplätze</p> <p>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG).</p>	<p><i>Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden.</i></p>
<p>c. Abstände</p>	<p>III. Abstände</p>	
<p>Art. 44 Zusammenbau</p> <p>Der Zusammenbau über die Zonengrenze hinweg ist zulässig, sofern die Zonenarten einander nicht ausschliessen. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>	<p>Art. 30 Zusammenbau</p> <p>Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.</p>	<p><i>Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden.</i></p>
	<p>Art. 31 Strassenabstände</p> <p>1) Für neue ober- oder 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.</p> <p>2) Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> zu Kantonsstrassen 6,00 m zu Gemeindestrassen 5,00 m zu Güterstrassen 4,00 m zu Privatstrassen 4,00 m zu Wegen 2,00 m <p>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.</p> <p>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. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen kleinere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen tangiert werden.</p> <p>5) Im Übrigen wird auf das kantonale Strassenrecht verwiesen.</p>	<p><i>Art. 31 bisher in übergeordnetem Recht geregelt.</i></p>

	<p>⁶⁾ Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschränkungen usw. vom Strassenrand einen Abstand von 2 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich die Grundeigentümer verpflichten, die Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.</p>	
<p>d. Höhenmasse</p>	<p>IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</p>	
<p>Art. 45 Gesamthöhe und Fassadenhöhe</p>		<p>Umsetzung PBG/IVHB.</p>
<p>¹⁾ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert. - Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel ¹ gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. <p>²⁾ Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.</p> <p>³⁾ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung (vgl. Anhang 5). Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.</p> <p>⁴⁾ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Für Flachdachbauten gilt der Wert gem. Anhang 1. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel (gem. Abs. 1 lit. b) erhöht sich dieser Wert um max. 2.0 m.</p> <p>⁵⁾ Von den Bestimmungen gem. Abs. 4 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten (gem. Art. 48).</p>		<p><i>Talseitige Fassadenhöhe nur im Quartier Feldhof (W2c und W3a). In den übrigen Quartieren wird keine talseitige Fixierung der Fassadenhöhe vorgenommen.</i></p>
<p>Art. 46 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p>		<p>Umsetzung PBG/IVHB</p>
<p>Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.</p>		
<p>Art. 47 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p>		<p>Umsetzung PBG/IVHB</p>
<p>Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder - das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des 		

¹ Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

<p>obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.</p>		
<p>e. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds</p> <p>Art. 48 Dachgestaltung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. 2) Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Hilfsmittel². Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gem. § 139 Abs. 2 PBG. 3) Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. 4) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen: <ol style="list-style-type: none"> a) Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen. b) Der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2.0 m und vertikal zum First mindestens 0.5 m. 5) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45 Grad nicht übersteigen. 6) Nicht begehbare Flachdächer oder Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z. B. der Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) vollflächig extensiv zu begrünen. Dies gilt ebenso für Schrägdächer bis zu einer Neigung von 10 Grad. 	<p>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds</p> <p>Art. 32</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Attikageschosse: Ein Attikageschoss ist mind. 3 m von der Gebäudefassade zurückzusetzen, wenn bei der entsprechenden Fassade das Untergeschoss in der Höhe mehr als 1 m sichtbar ist. 2) Dachnorm: Alle Elemente eines Dachgeschosses, ausgenommen Dachaufbauten gemäss Abs. 3, müssen innerhalb der Dachnorm liegen. Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse: Dachnorm für ein Dachgeschoss: <ul style="list-style-type: none"> - Kniestockhöhe max.: 1,00 m - Dachfirsthöhe bis 2 VG max.: 4,00 m - Dachfirsthöhe bei 3 und mehr VG max.: 5,00 m 3) Pultdach: Bei einem einseitig geneigten Pultdach darf die Kniestockhöhe auf 2,20 m erhöht werden. Die Dachfirsthöhe beträgt max. 3,50 m. 4) Dachaufbauten: Dachaufbauten müssen mit der Gebäudegestaltung eine harmonische Einheit bilden. Sie dürfen in ihrer gesamten Länge 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. 5) Dachbegrünung: Im Rahmen einer Baubewilligung kann der Gemeinderat die extensive Begrünung von Dachflächen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vorschreiben. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z. B. der Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut (z. B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen. 6) Dachgestaltung: Bei der Wahl und Gestaltung der Dachform ist auf die Dachgestaltung der umliegenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Es ist darauf zu achten, dass durch die Firstrichtung, die Dachform, die Eindeckungsmaterialien und deren Farbe eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. 7) Die oberste Dachfläche bei Flachdächern muss begrünt und darf nicht begehbar sein. 	<p><i>Abs. 1/2/3 bisher: In Art. 45-47 geregelt.</i></p> <p><i>Abs. 4: Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden. Zusätzlich eine Rückversetzung ggü. dem First und der seitlichen Fassade festlegen.</i></p> <p><i>Abs. 6:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung: Retention, Abkühlung der Siedlung, Biodiversität usw. - Anreiz für gleichzeitige Erstellung von Solaranlagen bei Neubauten über § 15 kEnG (Eiengstromerzeugung). <p><i>Abs. 6 bisher unter Abs. 1 geregelt. Firstrichtung wird nicht mehr explizit erwähnt (in neuem System kein Anreiz mehr zu hangparallelem First, stattdessen Gleichberechtigung zwischen den verschiedenen Bautypologien und Gebäudeausrichtungen).</i></p> <p><i>Neuer Artikel zu Terrassenbauten.</i></p>
<p>Art. 49 Terrassenbauten</p> <p>Terrassenbauten sind nur zulässig,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt und - wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. 		
<p>Art. 50 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen</p>	<p>Art. 33 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass 	<p><i>Allg. Absicht: Stärkung Umgebungsgestaltung</i></p>

² Merkblatt Solaranlagen

<p>1) Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>2) Für Mauern, Abgrabungen, Aufschüttungen usw. von mehr als 1.5 m Höhe bzw. Tiefe ab massgebendem Terrain sowie für Aufstapelungen und Ablagerungen grösseren Ausmasses ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn dadurch das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild beeinträchtigt würde.</p> <p>3) Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbio- logischen Methoden zu bauen.</p> <p>4) Stützmauern sind zu begrünen. Wenn sie mehr als 2.0 m hoch sichtbar in Erscheinung treten, sind sie mit einem Versatz von mind. der halben Höhe vertikal zu staffeln.</p> <p>5) An Siedlungsrändern und landschaftlich exponierten Lagen sind Mauern und Einfriedungen von mehr als 0.5 m Höhe nicht zulässig.</p>	<p>Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p>2) Für Mauern, Abgrabungen, Aufschüttungen usw. von mehr als 1,50 m Höhe bzw. Tiefe ab gewachsenem Terrain sowie für Aufstapelungen und Ablagerungen grösseren Ausmasses ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn dadurch das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild beeinträchtigt würde.</p>	<p><i>und Förderung der Durchgrünung</i></p> <p><i>Massnahmen zur besse- ren Eingliederung von Stützmauern:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Ingenieurbio- logische (=naturnahe) Metho- den</i> - <i>Begrünung</i> - <i>Staffelung</i> - <i>Begrenzung am Sied- lungsrand</i>
<p>Art. 51 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung</p> <p>1) Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindeggebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitäts- vollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.</p> <p>2) Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nut- zungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünan- teil aus mehrheitlich einheimischen, standortgerech- ten Pflanzenarten anzulegen.</p> <p>3) In der Regel ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvor- haben kann der Gemeinderat auf diesen Plan ver- zichten. Die ausgeführte Umgebungsgestaltung ist spätestens 6 Monate nach Bauabnahme des Bau- projektes durch die Baukontrolle zu überprüfen.</p> <p>4) Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt die- nende Flächen sind zu begrünen. Befestigte Flächen sind sickerfähig auszugestalten, soweit dies zweck- mässig und bautechnisch möglich ist.</p> <p>5) Grössere, unbegrünte Steinflächen, z. B. aus Bahn- schotter, sind nicht zulässig.</p> <p>6) Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.</p> <p>7) Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann der Gemein- derat Bereiche mit Baumgruppen, Baumreihen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren kön- nen für den Strassenraum wichtige Bäume vorge- schrieben werden.</p> <p>8) In landschaftlich exponierten Lagen und an Sied- lungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Ein- passung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Grünstrukturen anzulegen.</p> <p>9) Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbil- des mit Beiträgen unterstützen.</p>	<p>Art. 34 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>1) Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindeggebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitäts- vollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.</p> <p>2) Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbil- des mit Beiträgen unterstützen.</p> <p>3) Bei der Bepflanzung von Privatgärten, Spielplätzen oder ähnliches sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Bäume, Sträucher, Ziersträucher und Wildkräuter zu verwenden.</p>	<p><i>Allg. Absicht: Stärkung Umgebungsgestaltung und Förderung der Durchgrünung</i></p>
	<p>Art. 35 Aufschüttungen von unverschmutztem Material</p> <p>1) Aufschüttungen mit unverschmutztem Material be- dürfen einer Baubewilligung des Gemeinderates, wenn sie</p> <p>a) der Verbesserung der landwirtschaftlichen Be- wirtschung dienen oder für andere Bodenver- besserungen erfolgen.</p>	

- b) in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle oder Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften
- 2) Aufschüttungen sind nur gestattet, insbesondere wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden
- 3) Der Gemeinderat bewilligt Aufschüttungen aufgrund von Rekultivierungsplänen, die das Ausmass der Aufschüttungen, die Etappen und die Rekultivierung ausweisen.
- 4) Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttungen und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautions verlangen.

Art. 52 Zonenrandbepflanzung

Umsetzung Zonenrandbepflanzung gem. SLB.

- 1) Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen oder Baumreihen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Als Zonenrandbepflanzung gelten Grünstrukturen, welche den Übergang zwischen Bauzone und Nichtbauzone ökologisch und visuell markieren. Sie sind innerhalb der Bauzone zu erstellen.
- 2) Die Zonenrandbepflanzung hat über die gesamte Länge eine durchschnittliche Breite von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Die Minimalbreite von 2.0 m darf nicht unterschritten werden. Innerhalb dieses Bereichs sind keine Stützmauern zulässig.
- 3) Die Zonenrandbepflanzung hat hinsichtlich Arten und Struktur eine grosse Vielfalt aufzuweisen und ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu unterhalten.

VI. Sicherheit

f. Schutz der Gesundheit

VII. Schutz der Gesundheit

Art. 53 Technische Gefahren

Übernahme MBZR.

- 1) Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- 2) In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- 3) In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie

<p>frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.</p> <p>4) Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.</p>		
<p>Art. 54 Beleuchtung/Lichtemissionen</p> <p>1) Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Leuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z. B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder usw.).</p> <p>2) Lichtreklamen, beleuchtete Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auszuschalten. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.</p> <p>3) Lichtemissionen in Ruheräume (Schlafzimmer) sind möglichst zu vermeiden. Naturräume (Siedlungsråder, Grünzonen, Flüsse usw.) dürfen durch kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich gestört werden.</p> <p>4) Überflüssige Leuchten sind rückzubauen.</p>		<p>Musterartikel BAFU</p> <p>Berücksichtigung Mitwirkung zum SLB.</p>
	<p>Art. 37 Antennen</p> <p>1) Aussenantennen (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang) sind bewilligungspflichtig</p> <p>2) Sie werden im Rahmen von § 143 PBG bewilligt, wenn sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.</p> <p>3) Hochantennen sind untersagt. Parabolantennen dürfen nicht auf Dachgiebel und Dachvorsprüngen montiert werden.</p> <p>4) Kollektoren: Freistehende Sonnenenergieanlagen sind in Bodennähe zu installieren.</p>	<p>Vorgaben durch technischen Wandel nicht mehr relevant.</p> <p>Abs. 4 bisher über Richtlinie Solaranlagen geregelt.</p>
<p>Art. 55 Mobilfunkanlagen</p> <p>1) Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:</p> <p>a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.</p> <p>b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.</p> <p>c) Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.</p> <p>2) Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p> <p>3) Für die Standortevaluation gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):</p> <p>a) Priorität 1: Arbeitszonen</p>	<p>Art. 38 Mobilfunkanlagen</p> <p>1) Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist. - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standort vorschlagen. - Behörden und Betroffene prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen. <p>2) Nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 kann der Mobilfunkbetreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort realisierbar (wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.</p>	<p>Anpassung an Standardformulierung analog anderer Gemeinden.</p> <p>Kaskadenmodell: Möglichkeit, eine Prioritätenordnung in der Nutzungsplanung vorzugeben. Ansonsten kein Handlungsspielraum in Raumplanung.</p>

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

Der Standort einer Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

- 4) In Wohnzonen, in den Kernzonen und in den Zonen für öffentliche Zwecke (ohne Heime) sind Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.
- 5) An Kulturdenkmäler und in der Schutzzone Geomorphologie sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

Art. 56 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1) Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind in einem Plan aufgeführt, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.
- 2) In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 29-31 LSV, besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, **dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird**, erteilt werden.
- 3) Kann der Grenzwert trotz Massnahmen nicht eingehalten werden, so ist der kantonale Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahme-Bewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Das überwiegende Interesse für die Ausnahme ist beim Gesuch zu begründen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV; es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4) Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5) Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

g. Energie

Art. 57 Umweltschutz und Energie

- 1) **Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KE nG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.**
- 2) **In Gestaltungsplan-Pflichtgebieten legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an den Gebäudestandard, die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest. Für Wohn- und Bürobauten richtet sich der**

Art. 43 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

- 1) Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind in einem Plan aufgeführt, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.
- 2) In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 29-31 LSV, besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- 3) Kann der Grenzwert trotz Massnahmen nicht eingehalten werden, so ist der kantonale Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahme-Bewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art.31 LSV einzureichen. Das überwiegende Interesse für die Ausnahme ist beim Gesuch zu begründen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV; es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4) Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. **Im Gestaltungsplangebiet C (Zone W-S: Mühlehof) gilt der Planungswert.**
- 5) Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Anpassung an MBZR.

VIII. Energie

<p>Gebäudestandard nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie.</p> <p>³⁾ Der Gemeinderat erlässt eine Energieplanung, welche die Grundsätze der übergeordneten und der kommunalen Energiepolitik räumlich konkretisiert. Die Planung dient der Gemeinde als Grundlage für ihre weiteren Arbeiten im Bereich der Energiepolitik.</p>		
	<p>IX. Hochhäuser</p>	
	<p>X. Einkaufs- und Fachmarktzentren</p>	
	<p>XI. Camping</p>	
	<p>XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone</p>	
	<p>F. Baubewilligung und Baukontrolle</p>	
	<p>G. Rechtsschutz</p>	
	<p>Art. 45 Beschwerderecht Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen ab Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.</p>	<p><i>In PBG geregelt.</i></p>
	<p>H. Aufsicht, Vollzug, Strafen</p>	
	<p>Art. 46 Zuständigkeit ¹⁾ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat. ²⁾ Er kann die Gemeindekommission mit der Beurteilung wichtiger Bau und Planungsfragen beauftragen ³⁾ Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Bauherrn auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Fachleute als Gutachter beizuziehen.</p>	<p><i>Zuständigkeit/Begutachtung in Art. 2 und 4 geregelt.</i></p>
	<p>Art. 47 Ausnahmen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG auch bewilligen: a) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen, b) für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe.</p>	<p><i>In PBG geregelt.</i></p>
<p>IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen</p>	<p>I. Schlussbestimmungen</p>	
<p>Art. 58 Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren In Ergänzung von § 191 PBG wird verlangt: a) Bei der Aussteckung des Baugespannes (Gebäudeeckpunkte und First) hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen, resp. gut sichtbar zu markieren. b) Vermessungs- und Marchzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden.</p>	<p>Art. 44 Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren In Ergänzung zu In Ergänzung von § 191 PBG wird verlangt: a) Bei der Aussteckung des Baugespannes (Gebäudeeckpunkte und First) hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen, resp. gut sichtbar zu markieren. b) Vermessungs- und Marchzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden.</p>	
<p>Art. 59 Gebühren ¹⁾ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle. ²⁾ Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.- und CHF 250.- fest.</p>	<p>Art. 48 Gebühren ¹⁾ Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, deren Beurteilung und die Ausfertigung der Entscheide eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten abgestuft wie folgt berechnet wird: - von den ersten Fr. 1'000'000.-- 2,0 % mindestens aber Fr. 100.-- - von den nächsten Fr. 2'000'000. -- 1,5 % - von dem Fr. 3'000'000.-- übersteigenden Betrag 1,0 %</p>	<p><i>Übernahme MBZR.</i></p>

<p>3) Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.</p> <p>4) Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.</p>	<p>2) In den Gebühren nicht enthalten sind Kontrollen und ausserordentlicher Zeitaufwand wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfung der Wärmedämmanforderungen - Überprüfung des Lärmschutznachweises - Überprüfung von UVB und UVP - Aufwand bei unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchs Unterlagen - Aufwand für Schnurgerüstabnahmen und Baukontrollen. <p style="text-align: center;"><small>Diese Arbeiten werden nach Zeitaufwand verrechnet.</small></p> <p>3) Für die Prüfung von Gestaltungsplänen und für Gutachterstätigkeit (Art. 46 Abs. 3) in schwierigen Fällen erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet</p> <p>4) Für die Arbeiten nach Zeitaufwand gilt die Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (SRL Nr. 687) als Berechnungsgrundlage.</p> <p>5) Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz von mehr als Fr. 50.-- zur Gebührenberechnung, die aufgrund der geschätzten Baukosten erstellt wurde, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung.</p>	
	<p>Art. 49 Hängige Gesuche</p> <p>Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.</p>	<p><i>Ab öffentlicher Auflage sind sowohl die alten als auch die neuen Vorschriften einzuhalten.</i></p>
	<p>Art. 50 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten</p> <p>Die Bestimmungen des PBG über Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Gisikon.</p>	<p><i>In PBG geregelt.</i></p>
<p>Art. 60 Strafbestimmungen über den Naturschutz</p> <p>1) Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu CHF 40'000.-.</p> <p>2) Wer die Vorschriften der Art. 29 bis Art. 34 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.</p>	<p>Art. 51 Strafbestimmungen über den Naturschutz</p> <p>1) Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.</p> <p>2) Wer die Vorschriften der Art. 17 Abs. 2 und 3, Art. 19 Abs. 2, Art. 20 Abs. 3 und 4, Art. 35 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b. NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>	<p><i>Angepasst gemäss NLG</i></p>
<p>Art. 61 Schlussbestimmung</p> <p>1) Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.</p> <p>2) Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 11. Mai 2011 und die seitherigen Anpassungen, sind aufgehoben.</p> <p>3) Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hotel Garni an der Reuss (1999) - Lindenfeld (1985) - Riverpark (2014) - Scheidegg (1999) 	<p>Art. 52 Inkrafttreten</p> <p>1) Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p> <p>2) Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 14. Dezember 1994, sind aufgehoben.</p>	

- [Wissehli \(2011\)](#)

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSTUFEN

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

¹⁾ Überbauungsziffer gem. Art. 8 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

²⁾ Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 BZR

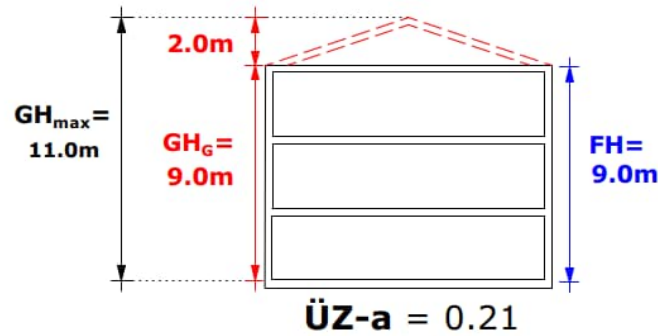
³⁾ Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

⁴⁾ Max. Gebäudelänge gem. § 112a PBG

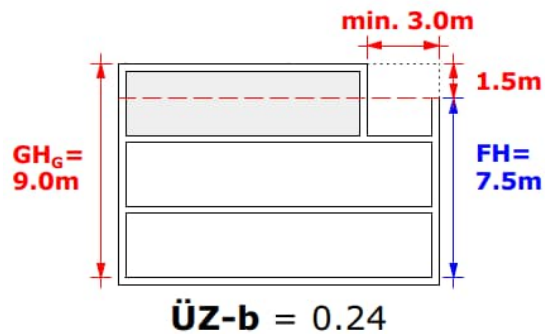
⁵⁾ Lärm-Empfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

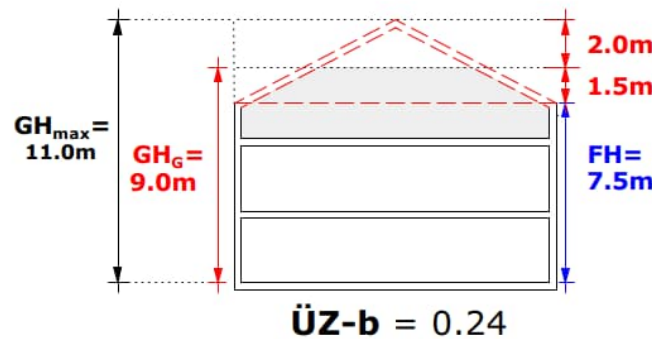
Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 7 Bau- und Zonenreglement, Beispiel Wohnzone 2a (W2a):



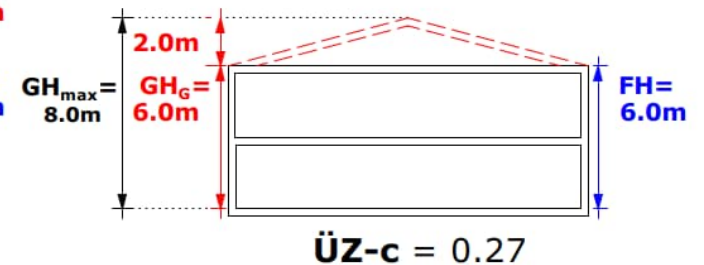
- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 45 Abs. 1 BZR:
 - GH_G = Grundwert
 - GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 45 Abs. 1 BZR



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



- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 2 BZR
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 47 BZR

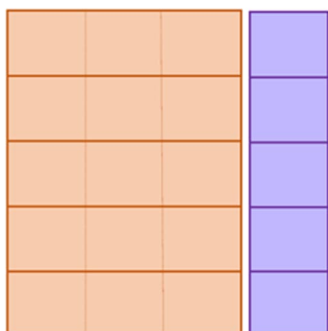


- ÜZ gem. Art. 8 Abs. 3 BZR
- Gesamthöhe gem. Art. 45 Abs. 2 BZR

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

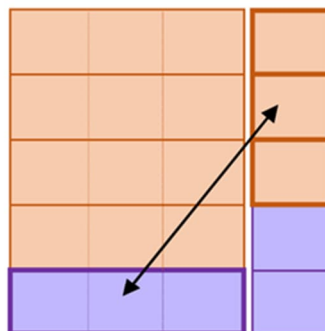
ÜZ gemäss Art. 18, Abs. 2 BZR
(Bsp. Wohn- und Arbeitszone 2 gem. Anhang 1)

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

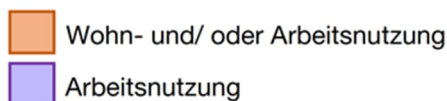


Typ 1:
ÜZ-b = 0.27

Typ 2:
ÜZ-b = 0.09



Nutzungsübertragung
gemäss Art. 17 Abs. 3



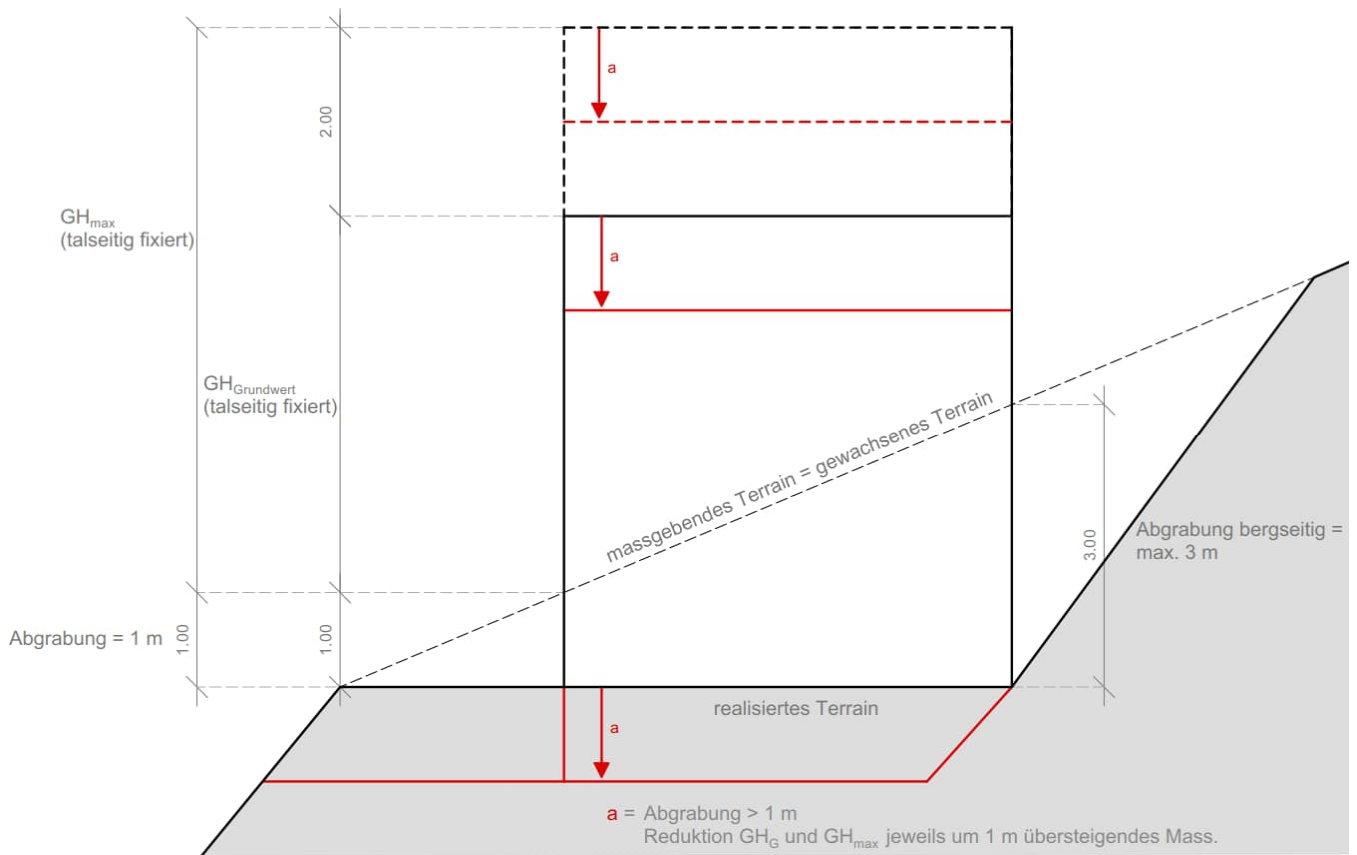
ANHANG 4: GESTALTUNGSPLANVORGABEN (ART. 37 BZR)

Art	Ortsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
GP	Allgemeine Vorgaben	<ul style="list-style-type: none"> - Wesentliche Vorteile und Mehrleistungen gegenüber der Normalbauweise. - Siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. - Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen. - Optimale Erfüllung von siedlungsökologischen Anforderungen (wie nachhaltige Energienutzung, Nutzung von Alternativenergien, Regenwassernutzung, Versickerungs- und Retentionsanlagen). - Erfüllung von erhöhten Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion gem. Art. 57 BZR. - Konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen. - Grössere zusammenhängende Grünflächen, Bäume und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen im Umfang von mindestens 20 % der erstellten Hauptnutzfläche (gemäss SIA 416). - Zweckmässiges Anlegen von Flächen für den Fuss- und Fahrverkehr sowie der vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen). Fuss- und Fahrverkehr sind so gut als möglich zu trennen, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgängerinnen und Fussgänger wesentlich einzuschränken.
GP	Tell Nord, Parz. Nr. 3	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Bei der Gesamthöhe ist keine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG zulässig. - Neubauten sind so zu gestalten, dass sie bzgl. kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situation entsprechen und sich gut eingliedern. Insbesondere ist die Eingliederung gegenüber dem schützenswerten Gebäude des Gasthofs Tell sicherzustellen. - Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung. Sicherstellen einer guten gestalterischen Integration von Bauten und Anlagen in die Uferlandschaft der Reuss - Naturnahe und strukturreiche Randbepflanzung gegenüber der Reuss - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische bzw. ins geplante Bauvolumen integrierte Anordnung von Erschliessungs- und Parkieranlagen. Der

		<p>Hochwasserschutz ist bei unterirdischen Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Tell Süd, Parz. Nr. 2	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Bei der Gesamthöhe ist keine Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG zulässig. - Neubauten sind so zu gestalten, dass sie bzgl. kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situation entsprechen und sich gut eingliedern. - Gesamtheitliche, naturnahe Freiraumgestaltung. Sicherstellen einer guten gestalterischen Integration von Bauten und Anlagen in die Uferlandschaft der Reuss - Naturnahe und strukturreiche Randbepflanzung gegenüber der Reuss - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische bzw. ins geplante Bauvolumen integrierte Anordnung von Erschliessungs- und Parkieranlagen. Der Hochwasserschutz ist bei unterirdischen Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Lindenfeld, Parz. Nr. 250	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Gestaltungsplan ist für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten sowie für Nutzungserweiterungen oder -änderungen zu erstellen. - Die maximal zulässige Abweichung von der Bau- und Zonenordnung gem. § 75 Abs. 1 PBG ist bei der Gesamthöhe und bei der ÜZ auf zehn Prozent begrenzt. - Erhaltung der einheitlichen Gestaltung sicherstellen. - Gesamtheitliche, naturnahe und verkehrsfreie Freiraumgestaltung mit einem hohen Anteil an attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Spiel- und Erholungsflächen. - Erhaltung der naturnahen und strukturreichen Zonenrandbepflanzung. - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. Die Gemeinde kann erhöhte Anforderungen gem. Art. 57 dieses Reglements definieren.
GP	Mühlhof, Parz. Nr. 151	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die Lage abgestimmtes Bebauungskonzept in zeitgemässer Dichte. - Nachweis einer guten Eingliederung ins Ortsbild gem. den Vorgaben zur Kernzone A. - Die Fassadengestaltung der Bauten muss zur Adressbildung gegenüber der Dorfkreuzung und der Mühlehofstrasse beitragen. - Aufzeigen der Erschliessung, platzsparende und grösstenteils unterirdische Anordnung von Erschliessungs- und Parkieranlagen. - Berücksichtigung nachhaltiger Mobilitätsformen - Attraktive, hindernisfreie Aussenräume - Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung. - Der Gebäudestandard richtet sich nach den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie. - Der Gestaltungsplan ist auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens mit mindestens drei Teams zu erarbeiten.

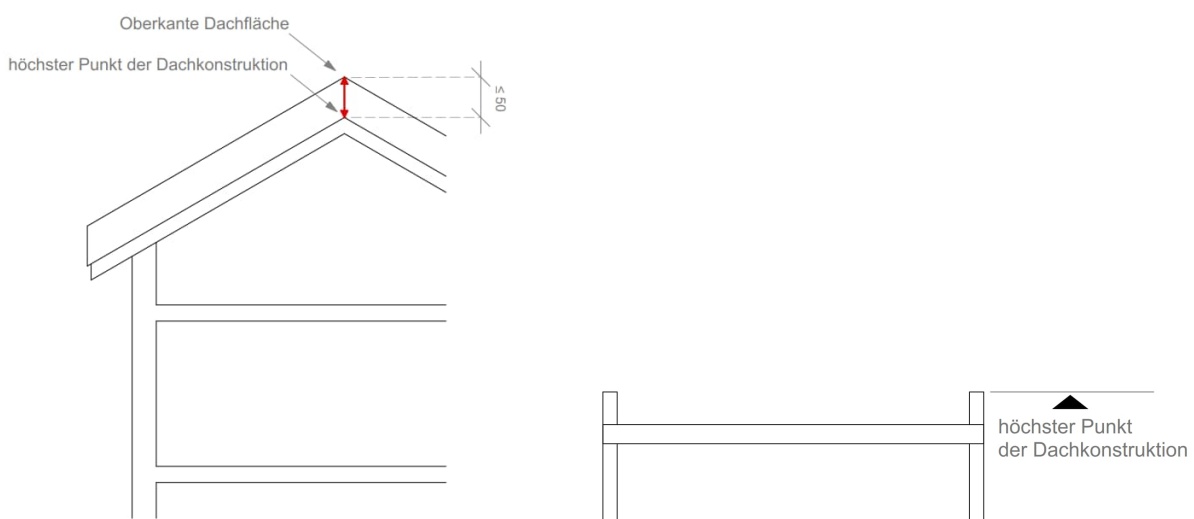
ANHANG 5: SKIZZE ZU ART. 45 BZR, ABGRABUNG

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



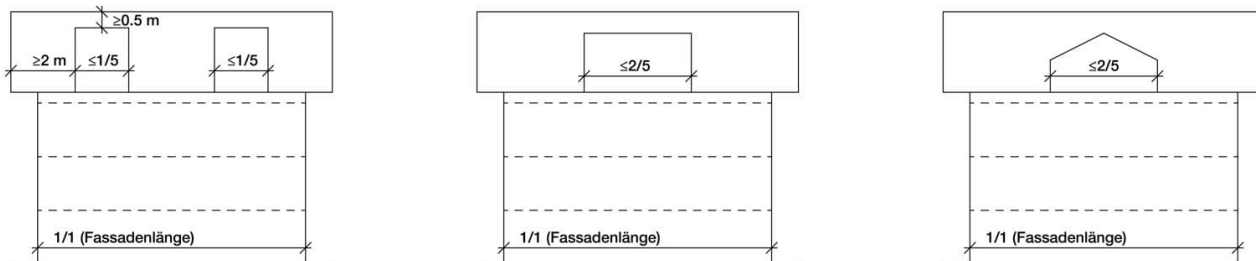
ANHANG 6: SKIZZE ZU ART. 45 BZR, HÖHENMASSE

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



ANHANG 7: SKIZZE ZU ART. 48 BZR, DACHGESTALTUNG

Skizze zu Dachaufbauten gem. Abs. 4:



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

Skizze zu Stützmauern gem. Abs. 4 und 5:

