

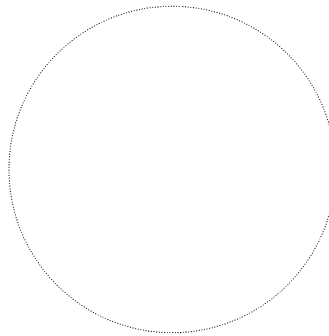
Bau- und Zonenreglement

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 29. Oktober 2003

Der Gemeindepräsident

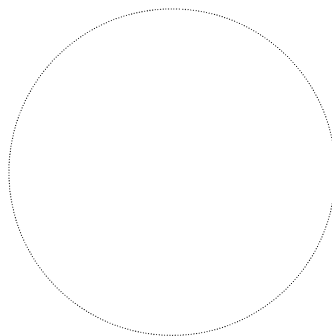
Der Gemeindeschreiber

F. Büchler



K. Steiger

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im
Regierungsratsentscheid Nr. 342 vom 30. März 2004



.....
Datum:

.....
Unterschrift:

LANGGMAU

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften.....	1
I. Allgemeine Bestimmungen	1
II. Richtplanung.....	1
Art. 1 Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan	1
III. Nutzungsplanung	1
1. Gemeinsame Bestimmungen	1
Art. 2 Bebauungspläne, Richtlinien	2
2. Bauziffern.....	2
Art. 3 Berechnung der Ausnutzungsziffer	2
3. Baulinien	2
4. Kantonaler Nutzungsplan.....	2
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	2
a. Allgemeine Bestimmungen.....	2
Art. 4 Ausnahmebewilligung.....	3
Art. 5 Zoneneinteilung	3
Art. 6 Zonenplan.....	3
b. Bauzonen	4
Art. 7 Übersicht über die Grundmasse	4
Art. 8 Dorfzone (DZ).....	4
Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3A).....	5
Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone (W3B)	5
Art. 11 Zweigeschossige Wohnzone (W2).....	5
Art. 12 Dreigeschossige Zone für Wohnen und Arbeiten (WA3)	5
Art. 13 Zweigeschossige Zone für Wohnen und Arbeiten (WA2)	6
Art. 14 Sonderbauzone Sägerei (SS).....	6
Art. 15 Arbeitszone III	6
Art. 16 Arbeitszone IV	6
Art. 17 Weilerzone (WZ)	7
Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	7
Art. 19 Golfzone (Go).....	7
Art. 20 Grünzone (Gr).....	8
c. Nichtbauzonen	8
Art. 21 Landwirtschaftszone (LZ).....	8
Art. 22 Übriges Gebiet (ÜG)	9
Art. 23 Freihaltezone (FZ).....	9
d. Schutzzonen.....	9
Art. 24 Naturschutzzone (NS).....	9
Art. 25 Kultur- und Naturobjekte (KO)	10
e. Ortsplanungsverfahren.....	10
6. Bebauungsplan	10
7. Gestaltungsplan	10
Art. 26 Gestaltungspläne	10
Art. 27 Zone mit Gestaltungsplanpflicht	11
8. Planungszone.....	11

B. Landumlegung und Grenzregulierung	11
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge	11
D. Bauvorschriften	11
I. Allgemeine Bestimmungen	11
Art. 29 Lärmbelastete Gebiete	12
II. Erschliessung	12
Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen	12
Art. 31 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	13
III. Abstände	13
Art. 32 Zusammenbau.....	13
Art. 33 Hecken, Feldgehölz und Uferbestockung	13
Art. 34 Zonenrandbepflanzung	13
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	13
Art. 35 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses	14
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	14
Art. 36 Dachgestaltung	14
VI. Sicherheit	14
VII. Schutz der Gesundheit	15
a. Allgemeine Bestimmungen	15
b. Spielplätze und Freizeitanlage	15
Art. 37 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	15
c. Immissionsschutz	15
d. Bezug von Neubauten	15
VIII. Energie	15
IX. Hochhäuser	15
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	16
XI. Camping	16
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausser- halb der Bauzonen	16
E. Baubewilligung und Baukontrolle	16
F. Rechtsschutz	16

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen	17
Art. 38 Baubewilligung, Baugespann.....	17
Art. 39 Zuständige Behörde, Gutachten	17
Art. 40 Gebühren	18
Art. 41 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	18
Art. 42 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	18
H. Schlussbestimmungen.....	19
Art. 43 Inkrafttreten	19
Anhang 1: Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke.....	20
Anhang 2: Liste der Natur- und Kulturobjekte	1
Anhang 3: Naturschutzzonen.....	2
Anhang 4: Auszug aus dem Übergeordneten Recht	8

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

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

BAU- UND ZONENREGLEMENT

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

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

Art. 1

Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan

- 1 Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 und §40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.
- 2 Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wege und Plätze ist der kommunale Verkehrsrichtplan zu beachten.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

- Art. 2
- Bebauungspläne, Richtlinien
- 1 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist im Rahmen von § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.
 - 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

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

- Art. 3
- Berechnung der Ausnutzungsziffer
- Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1.0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

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

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

§33a	Zweck, Voraussetzungen
§33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

- Art. 4
- Ausnahmebewilligung
- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
 - b) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
 - 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.
- Art. 5
- Zoneneinteilung
- Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:
- 1 Bauzonen:
 - DZ Dorfzone
 - W3A dreigeschossige Wohnzone A
 - W3B dreigeschossige Wohnzone B mit Höhenbeschränkung
 - W2 zweigeschossige Wohnzone
 - WA3 dreigeschossige Zone für Wohnen und Arbeiten
 - WA2 zweigeschossige Zone für Wohnen und Arbeiten
 - SS Sonderbauzone Sägerei
 - A III Arbeitszone III
 - A IV Arbeitszone IV
 - WZ Weilerzone
 - ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
 - Go Golfzone
 - Gr Grünzone
 - 2 Nichtbauzonen:
 - LW Landwirtschaftszone
 - ÜG Übriges Gebiet
 - FZ Freihaltezone
 - 3 Schutzzonen:
 - NS Naturschutzzone
- Art. 6
- Zonenplan
- Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2'500) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Diese sind Bestandteil des Reglementes und können auf der Gemeindkanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten, diesem Reglement beigelegten Zonenpläne haben orientierenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

b. Bauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 7

Übersicht über die Grundmasse

Zone	Vollgeschosse maximal	Ausnutzungsziffer maximal	Gebäudelänge maximal (m)	Lärmempfindlichkeitsstufe nach LSV	massgebliche Bestimmungen	
					PBG	BZR
DZ	3	-	-	III	§44	Art. 8
W3A	3	0.6	30	II	§45	Art. 9
W3B	3	0.6	30	II	§45	Art. 10
W2	2	0.45	25	II	§45	Art. 11
WA3	3	0.8 wobei max. 0.4 für Wohnen	35	III	§45, 46	Art. 12
WA2	2	0.7 wobei max. 0.4 für Wohnen	35	III	§45, 46	Art. 13
SS	3	-	-	III		Art. 14
A III	3	-	-	III	§46	Art. 15
A IV	-	-	-	IV	§46	Art. 16
WZ	-	-	-	III	§47	Art. 17
ÖZ	-	-	-	Anhang 1	§48	Art. 18
Go	-	-	-	III	§49	Art. 19
Gr				III	§50	Art. 20

LSV = Lärmschutzverordnung

PBG = Planungs- und Baugesetz

BZR = Bau- und Zonenreglement

Art. 8

Dorfzone (DZ)

- 1 Zweck: Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen strukturellen und baulichen Eigenarten und die gestalterisch qualitätsvolle Einordnung von Neu-, An-, Um- und Ersatzbauten in den gewachsenen Dorfkern.

- 2 Nutzung: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig. Der Warenumsschlag ist gestattet.
- 3 Bauweise / Vorprojekt
 - a) Bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie städtebaulich und architektonisch strukturgerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
 - b) Vor der Baueingabe von Neu-, An-, Um- und Ersatzbauten, welche wesentlich vom Bestand abweichen, ist dem Gemeinderat ein Vorprojekt zur Stellungnahme einzureichen. Im Vorprojekt ist aufzuzeigen, wie das Bauvorhaben auf die bauliche und strukturelle Situation des Ortsbildes eingeht.
- 4 Umgebungsgestaltung, Durchgrünung: Im Baugesuch sind die wichtigsten bestehenden und zu schaffenden Elemente der Umgebungsgestaltung und der Begrünung darzustellen.
- 5 Wohnanteil mind.: 30 %

Art. 9

Dreigeschossige
Wohnzone (W3A)

Nutzungsbeschränkung: Offene Lagerplätze sind nicht zulässig. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen, die keine andere Bauweise zulassen, oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.

Art. 10

Dreigeschossige
Wohnzone (W3B)

- 1 Gebäudedimensionen: Das dritte Vollgeschoss ist in das Dach zu integrieren. Dabei beträgt die Kniestockhöhe maximal 1.70 m.
- 2 Bei bestehenden, bis Ende 2003 erstellten Bauten dürfen Um- und Aufbauten ohne Einschränkung der Kniestockhöhe bis zu einer maximalen Firsthöhe von 12,50 m ab gewachsenem Terrain ausgeführt werden.

Art. 11

Zweigeschossige
Wohnzone (W2)

Nutzung: Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

Art. 12

Dreigeschossige
Zone für Wohnen
und Arbeiten (WA3)

Nutzung: Betriebe mit wesentlichen Geruchsemissionen sind verboten.

- Zweigeschossige Zone für Wohnen und Arbeiten (WA2)
- Art. 13
Nutzung: Reine Wohnbauten richten sich nach den Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone W2.
- Sonderbauzone Sägerei (SS)
- Art. 14
- 1 Zweck: Die Sonderbauzone Sägerei bezweckt die Erhaltung, den Ausbau und zeitgemässe Erneuerung des bestehenden Sägereibetriebes sowie mit der Holzverarbeitung zusammenhängender Gewerbe.
 - 2 Nutzungsbeschränkungen: Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche im Zusammenhang mit der Holzverarbeitung stehen. Neue Wohnbauten sind nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Bestand und angemessene Erweiterung der bestehenden Wohnbauten bleiben gewährleistet.
 - 3 Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Die Firsthöhe darf nicht mehr als 10.00 m betragen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, sofern die Mehrhöhe nachweislich betriebsbedingt ist.
- Arbeitszone III
- Art. 15
- 1 Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4.00 m. Gegenüber der Zonengrenze sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.
 - a) Gebäudeabstände und -dimensionen: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Die Firsthöhe darf maximal 10.00 m betragen.
 - b) Eingliederung: Die Bauten haben sich durch die Gestaltung, Proportionen, Gliederung der Fassaden, Materialwahl und Farbgebung sowie durch die Bepflanzung in die landschaftliche Umgebung einzuordnen. Baugesuchen ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher eine entsprechend zweckmässige Bepflanzung nachweist.
- Arbeitszone IV
- Art. 16
- 1 Nutzung: Reine Lagergebäude und extrem arbeitsplatzextensive Betriebe sind nicht zulässig.

- 2 Grenzabstände: Unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gelten innerhalb der Zone generell minimale Grenzabstände von 4.00 m. Gegenüber der Zonengrenze sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 3 Gebäudeabstände und -dimensionen: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Die Firsthöhe darf maximal 13.50 m betragen.
- 4 Eingliederung: Die Bauten haben sich durch die Gestaltung, Proportionen, Gliederung der Fassaden, Materialwahl und Farbgebung sowie durch die Bepflanzung in die landschaftliche Umgebung einzuordnen. Baugesuchen ist ein Umgebungsplan beizulegen, welcher eine entsprechend zweckmässige Bepflanzung nachweist.

Art. 17

Weilerzone (WZ)

- 1 Zweck: Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Mehlsecken und Gishalde unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
- 2 Nutzung: Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe..
- 3 Bauweise: Neue Hauptbauten sind nicht gestattet. Die Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Bauten ist zulässig, sofern das bestehende Gebäudevolumen nicht verändert wird. Unter Berücksichtigung von Abs. 1 sind Kleinbauten bis zu einer maximalen Grösse gemäss den Bestimmungen von §132 Abs. 1 PBG zulässig.

Art. 18

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 Nutzweise: Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 2 Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

Art. 19

Golfzone (Go)

- 1 Zweck: Die Golfzone ist für die Erstellung und den Betrieb eines Golf-Übungsplatzes bestimmt.
- 2 Nutzung: Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Zweck gemäss Abs. 1 dienen und dafür notwendig sind.

- 3 Gestaltungsplan: In einem Gestaltungsplan sind folgende Nutzungen und Schutzbestimmungen differenziert aufzuzeigen:
 - Spielbereiche
 - Ökologische Ausgleichsflächen
 - Bereiche für Hochbauten mit Angaben über deren Nutzung und die maximalen Abmessungen
 - Erschliessung und Parkierung
 - Ver- und Entsorgung
- 4 Nachnutzung: Bei einer vollständigen oder teilweisen Aufgabe des Golfbetriebes sind die entsprechenden Bereiche in eine Nichtbauzone umzuzonen.

Art. 20

Grünzone (Gr)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von §50 PBG.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche für die Pflege dieser Zone erforderlich sind.

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 21

Landwirtschaftszone (LZ)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- 2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.
- 3 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.
- 5 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 22

- Übriges Gebiet (ÜG)
- 1 Das übrige Gebiet umfasst Land im Sinne von § 56 Abs. 1b PBG
 - 2 Es gelten die Bestimmungen von § 56 PBG.
 - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 23

- Freihaltezone (FZ)
- 1 Zweck: Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung der Aussichtspunkte Allmend und Schallbrig.
 - 2 Überlagerung: Die Freihaltezone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
 - 3 Nutzungsbeschränkung: In den Freihaltezonen sind Hochbauten jeglicher Art untersagt.

d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60	Schutzzonen
-----	--------------------

Art. 24

- Naturschutzzone (NS)
- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die als Naturschutzzone bezeichneten Gebiete sind im Zonenplan Landschaft nummeriert und im Anhang 3 aufgeführt.
 - 2 Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Schnitt zulässig, der bei Trockengebieten nicht vor dem 1. Juli und bei Feuchtgebieten nicht vor dem 1. September erfolgen darf. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
 - 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u. dgl.), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig.
 - 4 Der Gemeinderat ist ermächtigt für Gebiete in den Naturschutzzonen im Rahmen von Vereinbarungen und Verträgen oder Schutzverordnungen und -verfügungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen, sofern diese nicht mit dem Schutzziel im Widerspruch stehen.
 - 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
 - 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 25
- Kultur- und Natur-
objekte (KO)
- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Natur- und Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird¹.
 - 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
 - 3 Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben.

Hinweis auf PBG: e. Ortsplanungsverfahren
§61-64 Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG: 6. Bebauungsplan
§65-71 Bebauungsplan

Hinweis auf PBG: 7. Gestaltungsplan

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

- Art. 26
- Gestaltungspläne
- 1 Gestaltungspläne im Sinne des PBG sind zu erstellen:
 - a) wo dies im Zonenplan ausdrücklich verlangt wird,
 - b) wo der Gemeinderat dies gestützt auf das PBG ausdrücklich verlangt.
 - 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.

¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 2 aufgelisteten Kultur- und Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom 28. März 1996 dar.

- 3 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m² anrechenbare Grundstückfläche.
- 4 In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, wie die Planungswerte der LSV eingehalten sind.

Art. 27

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten, dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.
- 2 In den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht wird eine Minimalausnützung verlangt. Sie entspricht 90 % der zonengemässen maximalen Ausnützungsziffer gemäss Art. 7.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85 Planungszone

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

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

D. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Lärmbelastete
Gebiete

Art. 29

Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29 ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Planungs- oder Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

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

Abstellplätze für
Personenwagen

Art. 30

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen und seinem Zweck dauernd zu erhalten.
- 2 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.
- 3 Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- 4 Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.
- 5 Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.
- 6 Die Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.
- 7 Die Mindestgrösse für einen Abstellplatz richtet sich nach den VSS-Normen.
- 8 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.
- 9 Offene Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

Art. 31
 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen
 In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m² und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m² zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräume im Sinne von §15 PBV zu erstellen.

III. Abstände

Hinweis auf PBG:

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

Art. 32
 Zusammenbau
 Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Art. 33
 Hecken, Feldgehölz und Uferbestockung
 Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt.²

Art. 34
 Zonenrandbepflanzung
 1 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über Heckenbreite, Heckendichte und Bepflanzungsart.
 2 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Artenvielfalt anzustreben.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
------	-------------------------------------

² Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993; § 10 des Wasserbaugesetzes
 Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

§139 Berechnung der Höhenmasse

Art. 35

Anrechenbarkeit
des Dachge-
schosses

Ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, jedoch die Kniestockhöhe von 1.00 m und die Dachneigung von 45° alte Teilung nicht überschritten, so darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG:

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

Art. 36

Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe, Dachaufbauten und -einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.
- 3 Flachdächer sind nur in den Arbeitszonen zugelassen; in allen anderen Zonen werden Dachneigungen unter 25° alter Teilung nur ausnahmsweise für eingeschossige Anbauten zugelassen.
- 4 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

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

VII. Schutz der Gesundheit

a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

b. Spielplätze und Freizeitanlage

§158	Erstellung
§159	Ersatzabgaben

Art. 37

Ersatzabgaben für
Spielplätze und
Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.
- 2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.-- zu entrichten. Der Ansatz ist indiziert gemäss Luzerner Baukostenindex mit Stand vom Januar 1992.

c. Immissionsschutz

§161	Vermeidung übermässiger Immissionen
------	-------------------------------------

d. Bezug von Neubauten

§162	Voraussetzungen
------	-----------------

VIII. Energie

Hinweis auf PBG:

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

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:

§166-168	Hochhäuser
----------	------------

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:

§169-173	Einkaufs- und Fachmarktzentren
----------	--------------------------------

XI. Camping

Hinweis auf PBG:

§174-177	Camping
----------	---------

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG:

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

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

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

F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

§206	Rechtsmittel
§207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

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

Art. 38

Baubewilligung,
Baugespann

- 1 Wer Arbeiten vornehmen will, die in den Anwendungsbereich dieses Reglements fallen, hat hierfür vor Baubeginn beim Gemeinderat eine Baubewilligung einzuholen.
- 2 Die Bewilligungsbedürftigkeit von Bauten und Anlagen und von Gebäudeabbrüchen ist im PBG (§184 und 187) und im Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 22 RPG) abschliessend geregelt.
- 3 Bei der Aussteckung des Baugespanns sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen. Hieraus entstehende Kosten fallen zu lasten des Gesuchstellers.

Art. 39

Zuständige Behörde,
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, Bauvorhaben und Gestaltungspläne auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen.

- Gebühren
- Art. 40
- 1 Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchssteller für die Prüfung des Baugesuches, die Erteilung der Baubewilligung sowie für die Baukontrollen eine Gebühr, die aufgrund der Baukontrolle wie folgt berechnet wird:
 - a) von den ersten Fr. 500'000.--: 1.5 ‰, mind. jedoch Fr. 100.— im vereinfachten Bewilligungsverfahren und Fr. 200.— im ordentlichen Bewilligungsverfahren.
 - b) von dem Fr. 500'000.— übersteigenden Betrag: 1.0 ‰
Drittkosten werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Pro Nachkontrolle wird eine Gebühr erhoben, die nach Zeitaufwand vom Gemeinderat festgelegt wird.
 - 2 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
 - 3 Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.
 - 4 Wird ein eingereichtes Bauvorhaben nicht ausgeführt erfolgt eine dem Minderaufwand angemessene Gebührenrückerstattung.
- Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten
- Art. 41
- Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte
- Art. 42
- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
 - 2 Wer die Vorschriften der Artikel 24 Abs. 2 und 3 sowie Art. 25 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

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

Inkrafttreten

Art. 43

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 28. März 1996 sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. Oktober 2003

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevize: (sic)

F. Büchler

K. Steiger

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im
Regierungsratsentscheid Nr. 342 vom 30. März 2004

ANHANG 1: NUTZUNG DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Arealname und zulässige Nutzung: Lärmempfindlichkeitsstufe

Schul- und Kirchenareal Langnau	II
<ul style="list-style-type: none">• Schulanlagen• Sportanlagen• Zivilschutzanlagen• Kulturelle Nutzungen• Sammelstelle für Recycling-Materialien• öffentliche Nutzungen• Kirche• Friedhof	
Gemeindekanzlei Dorfstrasse, Langnau	III
<ul style="list-style-type: none">• Gemeindeverwaltung• Feuerwehrdepot	
Leimgrube/Schallbrig	III
<ul style="list-style-type: none">• Kommunale Freizeitanlagen	
Kläranlage und Tierkörpersammelstelle	IV
Zone für öffentliche Zwecke Mehlsecken	III
<ul style="list-style-type: none">• Pumpstation	

ANHANG 2: LISTE DER NATUR- UND KULTUROBJEKTE

Naturobjekte

Nr.	Objekt	Flurname
1	Eiche	Mülihof
2	Linde	alter Kirchplatz
3	Kastanienbäume	Postplatz
4	Schützenplatz mit Linde	Buechberg
5	Riss-Moräne	bei Hasli

Kulturobjekte

Nr.	Objekt	Flurname
1	Burgstelle	Mehlsecker Schlössli
2	Walmdachhaus	bei Leimgruben
3	Altes Schulhaus mit Spritzenhaus	Mehlsecken
4	Kapelle "Maria zum Schnee"	Oberdorf
5	Helgenstöckli	Hohrüti
6	Kreuz	Schallbrig
7	Wegkreuz	Kreuzacherstrasse
8	Wegkreuz	Kreuzacherstrasse / Wiggergasse
9	Sandsteindurchgang	Gishalde - Altenthal

ANHANG 3: NATURSCHUTZZONEN

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
1		Felsabbruch, strukturreicher Waldrand	Richentalerstr.	639.5 230.6

Naturschutzzone

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
2	725	Hochstaudenried/Grosseggenried	Altetal	638.3 230.7

	Naturschutzzone	
--	-----------------	--

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
3	L5	artenreiche Wiese	Houete	638.6 231.9

Houete

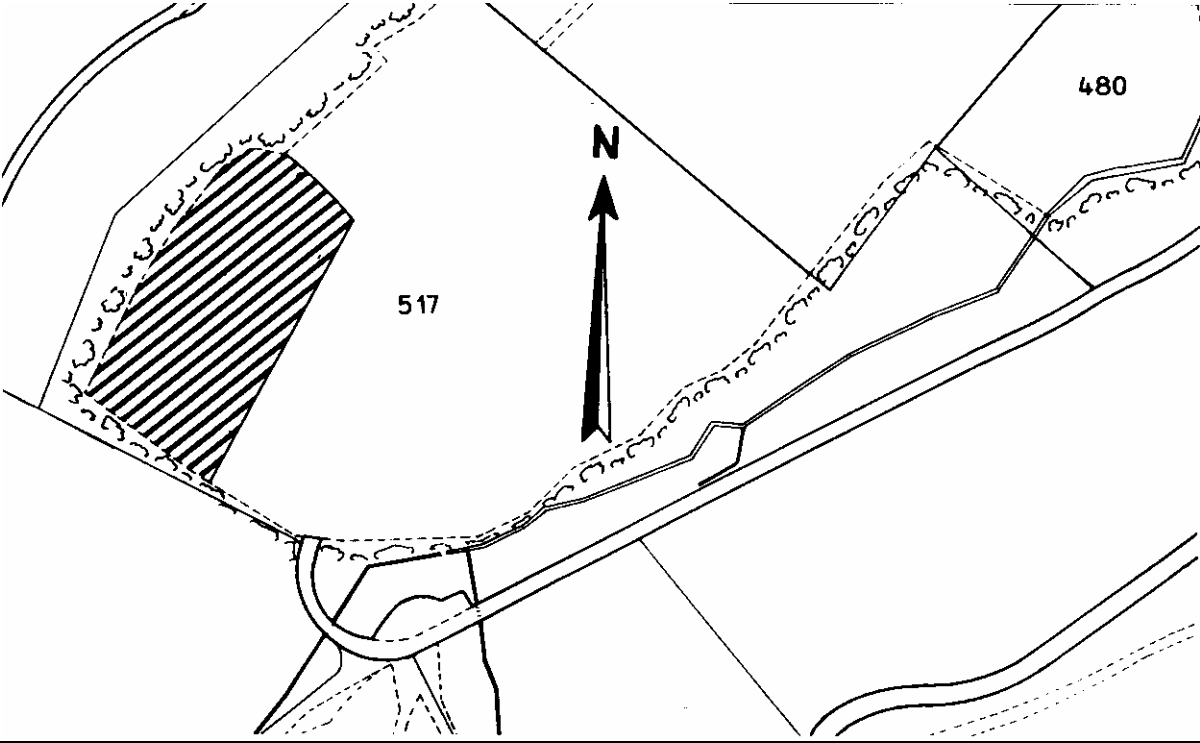
Naturschutzzone	
-----------------	--

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
4	L4 / B2	artenreiche Wiese/Hochstaudenbrache	Brüelmatte	638.7 332.1

ritzige

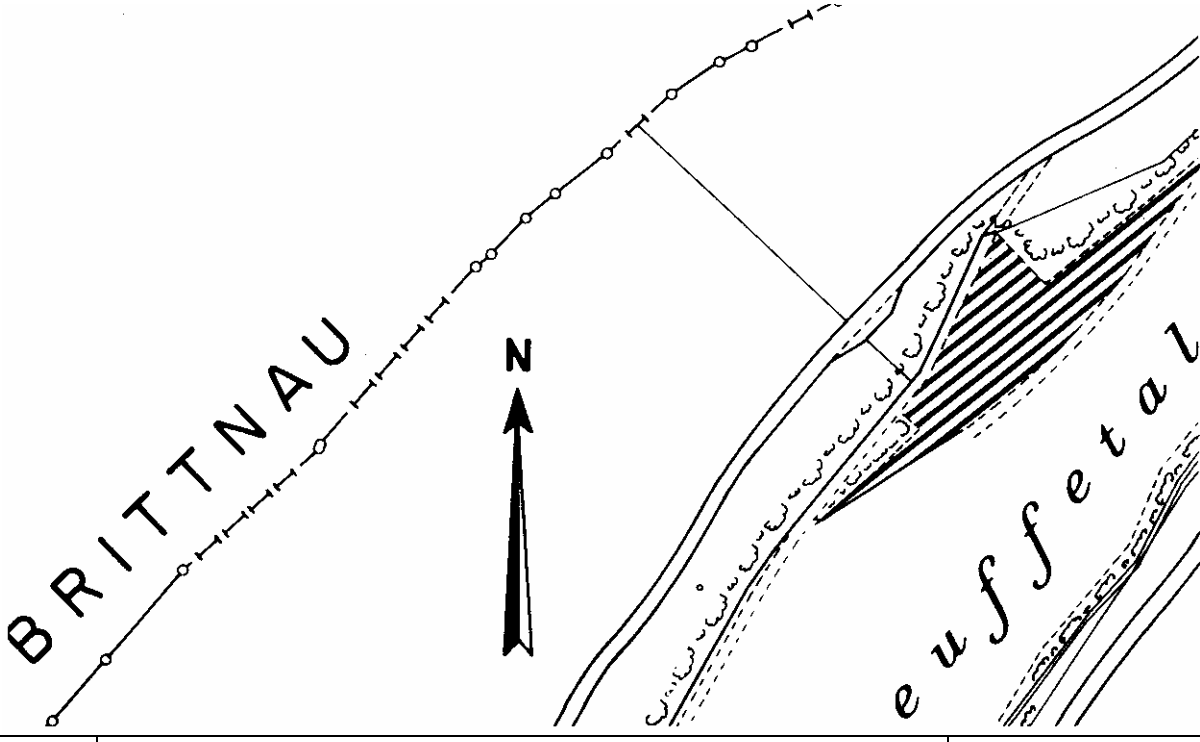
Naturschutzzone	
-----------------	--

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
5	L9	artenreiche Wiese	Teuffetal	637.8 232.0



Naturschutzzone

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
6	L10	artenreiche Wiese	Teuffetal	638.1 231.3



Naturschutzzone

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
7	L11	artenreiche Wiese	Teuffetal	638.2 231.4

Naturschutzzone

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
8	L2	artenreiche Wiese	Halde	638.8 232.8

Naturschutzzone

NS Nr.	Nr. LRI	Typ	Flurname	Koordinaten
9	L3	artenreiche Wiese	Halden	638.7 232.9

The map shows a cadastral plan of the 'Halde' area. Parcel 501 is highlighted with diagonal hatching. Other parcels are labeled with their numbers: 499, 500, 502, 504, 467, 468, 469, and 173. A north arrow is located on the right side of the map. The word 'Halde' is written in a stylized font across the top of the map area.

Naturschutzzone

ANHANG 4: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT

(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989

§ 9 Kommunale Richtpläne

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

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

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

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

§ 17 Zuständigkeit

¹ Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

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

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

⁴ Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

⁵ Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

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

§ 44 Kern- und Dorfzone

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

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

§ 45 Wohnzone

¹ Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

§ 46 Arbeitszone

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

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

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

§ 48 Zone für öffentliche Zwecke

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

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

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

§ 50 Grünzone

¹ Die Grünzone dient

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

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

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

§ 54 Landwirtschaftszone

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

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

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

⁴ Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über

- a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
- b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
- c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

§ 56 Übriges Gebiet

¹Das Übrige Gebiet umfasst Land,

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

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

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

§ 120 Begriff

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

²Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

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

§ 122 Ordentlicher Grenzabstand

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

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

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

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

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

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

§ 124 Grenzabstand bei Kleinbauten

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

§ 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen

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

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

³Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

⁴ Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

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

§ 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

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

§ 136 Waldabstand

¹ Wo die Verhältnisse es erfordern, sind entlang von Wäldern im Bereich der Bauzonen Baulinien nach raumplanerischen und forstlichen Gesichtspunkten festzulegen. Dabei hat der Abstand der Baulinie zum Waldrand in der Regel mindestens 20 m zu betragen.

² Wo keine Baulinien bestehen, haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten.

³ Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde die Stellungnahme der betroffenen Waldeigentümerinnen und -eigentümer sowie der zuständigen kantonalen Fachstelle ein.

⁴ Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das zuständige Departement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.

⁵ Für die Haftung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

§ 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

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

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

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

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

⁵ Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschoszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

§ 139 Berechnung der Höhenmasse

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

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

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

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

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

⁶ Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

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

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

§ 158 Erstellung

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

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

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

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

⁵ Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

§ 159 Ersatzabgaben

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

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

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

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

§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

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

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

§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

¹ In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

- a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
- d. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

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

Planungs- und Bauverordnung

vom 27. November 2001*

§ 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

Strassengesetz

vom 21. März 1995

§ 84 Abstände von Neubauten

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

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

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

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

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

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

⁶ Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Bau- und Verkehrsdepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

§ 85 Abstände von bestehenden Bauten

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

§ 86 Abstände von Pflanzen

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

² Der Abstand der Bäume von Wäldern beträgt zu Kantonsstrassen 5 m und zu den übrigen Strassen 3 m, ausgenommen zu Waldstrassen. Für die Abstände von neuen Strassen zum Wald gelten gleiche Masse. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

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

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

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

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

§ 87 Abstände von Einfriedungen und Mauern

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

§ 88 Ausnahmen

¹ Bei Kantonsstrassen bewilligt das Bau- und Verkehrsdepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Bau- und Verkehrsdepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.

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

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

§ 89 Messweise

¹ Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.

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

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

§ 90 Sichtzonen

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

² Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.

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

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

§ 91 Lichtraumprofil

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

² Der Regierungsrat regelt das Nähere.

Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz)

vom 30. Januar 1979

§ 5 Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen

¹ Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:

- a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
- b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

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

³ Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

⁴ Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden

- a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. zum Schutz des Ortsbildes,
- c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
- e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

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

⁶ Das Bau- und Verkehrsdepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

- a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschränkungen, Ablagerungen und dergleichen,
- b. in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,
- c. bei eingedeckten Gewässern.

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

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

§ 6 Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen

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

² Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen

- a. bei besondern Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. bei kleinern und eingedeckten Gewässern,
- c. im Interesse des Ortsbildes,
- d. in Härtefällen.

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

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

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