



Bau- und Zonenreglement

vom 6. September 2004

REIDEN

Inhaltsverzeichnis

A. Planungsvorschriften.....	1
I. Allgemeine Bestimmungen.....	1
Art. 1 Zweck.....	1
II. Richtplanung.....	1
Art. 2 Kommunale Richtpläne.....	1
III. Nutzungsplanung.....	2
1. Gemeinsame Bestimmungen.....	2
Art. 3 Bebauungspläne, Richtlinien.....	2
2. Bauziffern.....	2
Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer.....	2
3. Baulinien.....	2
4. Kantonaler Nutzungsplan.....	2
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	2
a. Allgemeine Bestimmungen.....	2
Art. 5 Ausnahmegewilligung.....	3
Art. 6 Zoneneinteilung.....	3
Art. 7 Zonenplan.....	4
b. Bauzonen.....	4
Art. 8 Dorfzone (D).....	4
Art. 9 Weilerzone Reidermoos, Zonenteil A (WRA).....	5
Art. 10 Kernzone (K).....	5
Art. 11 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3).....	6
Art. 12 Dreigeschossige Wohnzone (W3).....	6
Art. 13 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A).....	6
Art. 14 Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B).....	6
Art. 15 Eingeschossige Wohnzone (W1).....	7
Art. 16 Arbeitszone III (A III).....	7
Art. 17 Arbeitszone IV (A IV).....	7
Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	8
Art. 19 Zone für Schrebergärten (SG).....	8
Art. 20 Grünzone (GR).....	8
c. Nichtbauzonen.....	8
Art. 21 Landwirtschaftszone (LZ).....	9
Art. 22 Übriges Gebiet (ÜG).....	9
Art. 23 Freihaltezone (F) (überlagert).....	9
d. Schutzzonen.....	9
Art. 24 Weilerzone Reidermoos, Zonenteil B (WRB).....	9
Art. 25 Naturschutzzone (NS).....	10
Art. 26 Landschaftsschutzzone (LS).....	10
Art. 27 Archäologische Schutzzone (AS).....	11
Art. 28 Kulturobjekte (KO).....	11
Art. 29 Naturobjekte (NO).....	12
e. Ortsplanungsverfahren.....	12
6. Bebauungsplan.....	12
7. Gestaltungsplan.....	12

Art. 30 Gestaltungspläne	12
8. Planungszone	13
B. Landumlegung und Grenzregulierung	13
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge.....	13
D. Bauvorschriften	13
I. Allgemeine Bestimmungen.....	13
Art. 31 Lärmbelastete Gebiete	13
Art. 32 Reklameanschlagstellen	14
II. Erschliessung.....	14
Art. 33 Abstellplätze für Personenwagen	14
Art. 34 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.....	15
III. Abstände.....	15
Art. 35 Zusammenbau	15
Art. 36 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen.....	15
Art. 37 Zonenrandbepflanzung	16
IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	16
Art. 38 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses	16
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	16
Art. 39 Gestaltung der Bauten	17
Art. 40 Antennenanlagen	17
VI. Sicherheit.....	18
VII. Schutz der Gesundheit	18
a. Allgemeine Bestimmungen.....	18
b. Spielplätze und Freizeitanlagen.....	18
Art. 41 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	18
c. Immissionsschutz	18
d. Bezug von Neubauten	18
VIII. Energie.....	18
IX. Hochhäuser	18
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	19
XI. Camping.....	19
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	19
E. Baubewilligung und Baukontrolle	19
F. Rechtsschutz.....	19

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen	19
Art. 42 Zuständige Behörde, Gutachten	20
Art. 43 Gebühren	20
Art. 44 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	20
Art. 45 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	20
H. Schlussbestimmungen	21
Art. 46 Inkrafttreten	21
Anhang 1: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke	22
Anhang 2: Grünzone.....	22
Anhang 3: Freihaltezone.....	22
Anhang 4: Naturschutzzonen.....	23
Anhang 5: Archäologische Schutzzonen.....	23
Anhang 6: Inventar der Kulturobjekte	24
Anhang 7: Inventar der geschützten Naturobjekte	24
Anhang 8: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	25
Anhang 9: Auszug aus dem übergeordneten Recht.....	26

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz

PBV = Planungs- und Bauverordnung

Die Einwohnergemeinde Reiden 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

Art. 1

Zweck

Zweck des Bau- und Zonenreglementes sind eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft, die Schaffung geordneter, wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.

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. 2

Kommunale Richtpläne

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

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 3

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. 4

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. 5

Ausnahmebewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a) wenn die Anwendung der Reglements Vorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
 - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
 - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
- 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.

Art. 6

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

- 1 Bauzonen:
 - D Dorfzone
 - WRA Weilerzone Reidermoos, Zonenteil A
 - K Kernzone
 - WA3 dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
 - W3 dreigeschossige Wohnzone
 - W2A zweigeschossige Wohnzone A
 - W2B zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage
 - W1 eingeschossige Wohnzone
 - A III Arbeitszone III
 - A IV Arbeitszone IV
 - ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
 - SG Zone für Schrebergärten
 - GR Grünzone
- 2 Nichtbauzonen:
 - LW Landwirtschaftszone
 - ÜG Übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1a und gemäss Abs. 1b
 - F Feihaltezone (überlagert)
- 3 Schutzzonen:
 - WRB Weilerzone Reidermoos, Zonenteil B (überlagert)
 - NS Naturschutzzone
 - LS Landschaftsschutzzone (überlagert)
 - AS Archäologische Schutzzone (überlagert)
- 4 Schutzobjekte:
 - KO Kulturobjekte
 - NO Naturobjekte

Art. 7
 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Baugebiet (1:2'500) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Hinweis auf PBG:

b. Bauzonen

§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. 8
 Dorfzone (D)

- 1 Zweck: Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten und die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten in den gewachsenen Ortskern. Insbesondere sollen die Randbebauungen entlang der Kantonsstrasse erhalten und die Vorgärten bestehen bleiben.
- 2 Nutzung: Wohnungen, Büros, Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störendes Gewerbe
- 3 Voraussetzungen zur Überbauung einzelner oder mehrerer Parzellen: Für die Überbauung einer einzelnen Parzelle auf Grundlage der Parzellierung des vorliegenden Zonenplanes besteht im Rahmen der Zonenbestimmungen Baufreiheit. Als Voraussetzung zur gemeinsamen Überbauung benachbarter Parzellen ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Mit dem Gestaltungsplan sind insbesondere die Gebäudestellung, die Umgebungsgestaltung und die Bepflanzung so zu regeln, dass die Einordnung ins Ortsbild gewährleistet wird.
- 4 Bauweise: Neubauten dürfen höchstens 3 Vollgeschosse, 13.00 m Gebäudetiefe und 26.00 m Gebäudelänge aufweisen. Für Ersatzbauten kann der Gemeinderat Mehrlängen gestatten.
- 5 Gestaltung: Für bauliche Veränderungen sind architektonisch qualitätsvolle Lösungen zu verwirklichen. Ortsbildgerechte Altbauten sind in ihren baulichen Eigenarten zu erhalten und zumindest an der baulichen Aussengestaltung fach- und stilgerecht zu restaurieren. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sind störende Bauteile zu sanieren. Ersatz- oder Neubauten sind entweder in einer qualitätsvollen Verbindung von Eigenarten des Ortes und des Ortsbildes mit zeitgenössischer architektonischer Gestaltung zu erstellen oder als ortsbildgerechte Altbauten zu rekonstruieren.
- 6 Abbruch: Abbrüche von Bauten, Bauteilen und Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Bauprojekt den baurechtlichen und baugestalterischen

Anforderungen entspricht. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Verwirklichung des Bauprojektes gesichert oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse sein.

- 7 Fachgutachten: Der Gemeinderat entscheidet von Fall zu Fall über den Beizug von unabhängigen Fachleuten.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 9

Weilerzone Reidermoos, Zonenteil A (WRA)

- 1 Zweck: Die Weilerzone Reidermoos bezweckt die Erhaltung der baulichen Struktur und der traditionellen Bauelemente sowie die gute Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Orts- und Landschaftsbild.
- 2 Nutzung: Neubauten für Wohnzwecke, Gastgewerbebetriebe, höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Kleinläden.
- 3 Bauweise: Für Neubauten gelten die im Zonenplan eingetragenen maximalen Gebäudegrundflächen und Vollgeschosszahlen. Wo 1 1/2 oder 2 1/2 Vollgeschosse vorgeschrieben sind, ist das oberste Vollgeschoss in das Dach zu integrieren. Der Kniestock darf dabei höchstens 2.20 m betragen. Ersatzbauten dürfen in den alten Ausmassen wiedererstellt werden.
Wo ein Gestaltungsplan vorgeschrieben ist, darf die Gebäudegrundfläche auf mehrere Gebäude verteilt werden. Die Geschosszahl darf nicht verändert werden.
- 4 Gestaltung: Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 10

Kernzone (K)

- 1 Zweck: Die Kernzone bezweckt eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Erweiterung und Aufwertung des Dorfkerns.
- 2 Nutzung: Bauten für öffentliche Zwecke, Wohnbauten und höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.
- 3 Bebauungsplan: Der Gemeinderat erlässt einen Bebauungsplan, der die Zuweisung der Nutzung, die Anordnung der Baubereiche und der Freiräume, die Erschliessung und die Anordnung der Abstellplätze in genereller Weise festlegt.
Der Bebauungsplan kann, gestützt auf eine das ganze Gebiet umfassende Planungsstudie, auch für Teilgebiete erlassen werden.
- 4 Vollgeschosse: Höchstens 4.
- 5 Einschränkung: Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 11

- Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)
- 1 Nutzung: Nicht oder nur mässig störende Betriebe, Wohnbauten.
 - 2 Vollgeschosse: höchstens 3
 - 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.80, wovon höchstens 0.50 für Wohnzwecke.
 - 4 Gebäudelänge: höchstens 60.00 m.
 - 5 Gestaltung: Für Anlagen, Lager- und Umschlagplätze von Gewerbebetrieben legt der Gemeinderat im Rahmen der Baubewilligung Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen fest.
 - 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 12

- Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- 1 Nutzung: Wohnbauten. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
 - 2 Vollgeschosse: höchstens 3
 - 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.60
 - 4 Gebäudelänge: höchstens 40.00 m.
 - 5 Einschränkung: Ein- oder Zweifamilienhäuser werden, ausgenommen in Gruppensiedlungen, nur im Ausnahmefall und für isolierte Einzelparzellen bewilligt.
 - 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 13

- Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)
- 1 Nutzung: Wohnbauten. Kleinere, nicht störende Geschäfts- und Handwerksbetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen.
 - 2 Vollgeschosse: höchstens 2
 - 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
 - 4 Gebäudelänge: höchstens 30.00 m bei offener Bauweise.
 - 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 14

- Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B)
- 1 Nutzung: Wohnbauten. Der Einbau von Räumen für nicht störendes Gewerbe ist zulässig.
 - 2 Vollgeschosse: höchstens 2, wobei das obere Vollgeschoss in den Dachstock zu integrieren ist. Der Kniestock darf dabei höchstens 2.20 m betragen.
 - 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
 - 4 Gebäudelänge: höchstens 30.00 m
 - 5 Dachgestaltung: Dächer sind in einfachen, symmetrischen Grundformen vorzusehen. Sie sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Flachdächer sind nicht zugelassen.

- 6 Fassadengestaltung: Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 7 Umgebungsgestaltung: Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 15

Eingeschossige
Wohnzone (W1)

- 1 Nutzung: Freistehende Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung darf max. 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung betragen.
- 2 Vollgeschosse: höchstens 1
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.25
- 4 Gebäudelänge: höchstens 20.00 m
- 5 Dachgestaltung: Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 6 Fassadengestaltung: Grelle oder ausgefallene Farben und reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 7 Umgebungsgestaltung: Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.
- 8 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 16

Arbeitszone III
(A III)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personen- und güterintensive Betriebe sind nicht zulässig.
- 2 Die zulässigen Masse betragen für die Gebäudehöhe 12.00 m, für die Firshöhe 14.00 m und für die Gebäudelänge 60.00 m. Für betriebsbedingte Gebäudeteile (Lifte, Lüftungsanlagen, Filter und dergleichen) kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten. In der A III Höchflue (Grundstück Nr. 704, 569 und 793) richtet sich die maximale Gebäudelänge nach den Bestimmungen der Arbeitszone IV gemäss Art. 17 BZR.
- 3 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.
- 4 Gegenüber Wohnzonen sind Grünbereiche mit einheimischen Pflanzen anzulegen. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 17

Arbeitszone IV
(A IV)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Publikumsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Güterintensive Betriebe sind nur im Bereich nördlich der Pfaffnauerstrasse und zwischen der Bahnlinie und der Hauptstrasse zulässig.

- 2 Die Errichtung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen, wie z. B. Sprengstoff- und Düngerfabrik, ist untersagt.
- 3 Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- 4 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.
- 5 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 18

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 Es gelten die Bestimmungen des § 48 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen Zonenteile ist im Anhang 1 umschrieben.
- 3 Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: gemäss Auflistung im Anhang

Art. 19

Zone für Schrebergärten (SG)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
- 2 Zusätzlich zur Nutzweise gemäss Landwirtschaftszone ist der bodenabhängige Familiengartenbau gestattet
- 3 Bauten und Anlagen für den Betrieb der Familiengärten sind zulässig. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 20

Grünzone (GR)

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
- 2 Die Grünzone ist von allen Bauten und Anlagen freizuhalten, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen. Die Zweckbestimmungen sind im Anhang 2 umschrieben.
- 3 Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- 5

c. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG:

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

Landwirtschaftszone (LZ)	Art. 21	
	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
Übriges Gebiet (ÜG)	Art. 22	
	1	Es gelten die Bestimmungen des § 56 PBG.
	2	Die Gebiete gemäss § 56 Abs. 1b sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden.
	3	Lärmempfindlichkeitsstufe: III
Freihaltezone (F) (überlagert)	Art. 23	
	1	Es gelten die Bestimmungen des § 58 PBG.
	2	Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zweck der einzelnen Zonenteile entsprechen. Der Zweck der Zonenteile ist im Anhang 3 umschrieben.
	3	
Hinweis auf PBG:	d. Schutzzonen	
	§60 Schutzzonen	
Weilerzone Reidermoos, Zonenteil B (WRB)	Art. 24	
	1	Zweck: Die Weilerzone Reidermoos bezweckt die Erhaltung der baulichen Struktur und der traditionellen Bauelemente sowie die gute Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Orts- und Landschaftsbild.
	2	Überlagerung: Der Zonenteil B überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
	3	Gestaltung: Es gelten die Bestimmungen der Dorfzone.

Art. 25

Naturschutzzone
(NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
 - Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.
- 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
 - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
 - Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
 - Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 4 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).
- 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen
- 6 Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:
 - a) im Interesse der Schutzziele
 - b) zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft
 - c) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

Landschaftsschutz-

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des

- zone (LS) bestehenden Landschaftsbildes.
- 2 Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
 - 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die über die übliche Bodenverbesserung hinausgehen oder die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform, der Artenvielfalt und der abwechslungsreichen Gliederung des Geländebewuchses sowie des Wasserhaushaltes führen oder in einer anderen Weise zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Insbesondere sind grossflächige Terrainveränderungen (Materialabbau, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben), Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel Wald/offener Landschaftsraum beeinträchtigen, sowie Eindolung oder Begradigung von Bachläufen, untersagt.
 - 4 Neue landwirtschaftliche Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z. B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen. Bauliche Anlagen für den gewerblichen Gartenbau (Treibhäuser usw.) sind nicht zulässig.
 - 5 Bei Umbau- und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten sind störende stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Ziffer 4.
 - 6 Neue nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig für die extensive Erholung sowie für Versorgung und Entsorgung, sofern sie unumgänglich einen Standort in diesem Gebiet erfordern und weder durch Stellung noch durch Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Art. 27

- Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert)
- 1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
 - 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

Art. 28

- Kulturobjekte (KO)
- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
 - 2 Kulturobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnah-

men des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Bei schützenswerten Kulturobjekten hat vor geplanten Veränderungen eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege vorzuliegen.

- 3 Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass sowohl die architektonische und die historische Bedeutung wie auch die bauliche Substanz des Objektes gewahrt bleiben.
- 4 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von schützenswerten Objekten Beiträge entrichten.

Art. 29

Naturobjekte (NO)

- 1 Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume sind geschützt.
- 2 Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.
- 3 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64 Ortsplanungsverfahren

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71 Bebauungsplan

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

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

Art. 30

Gestaltungspläne

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie

einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 8 sind dabei zu beachten.

- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt in der Dorfzone und in der Weilerzone Reidermoos 3000 m² und in den übrigen Zonen 5000 m² anrechenbare Grundstücksfläche.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

§81-85	Planungszone
--------	--------------

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

§86-101	Landumlegung
§102-104	Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

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

D. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

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

Art. 31

Lärmbelastete Gebiete

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist, oder

eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und bei der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Zustimmung bzw. für eine Ausnahmegewilligung einzureichen.

- 2 Auf jeden Fall gilt die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse, der Pfaffnauerstrasse, der Reidermoosstrasse sowie der Bahnlinie als lärmbelastet.

Art. 32

Reklamen

- 1 Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Der Gemeinderat regelt Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen in einem Plakatierungskonzept oder einem Bebauungsplan.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

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

Art. 33

Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellflächen für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- 2 Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:
 - a) pro Wohnung
 - b) pro 5 Sitzplätze für Restaurants, Hotels, Cafés usw. (Säle und Säli ausgenommen)
 - c) pro 30 m² anrechenbare Verkaufsfläche für Läden
 - d) pro 50 m² anrechenbarer Bruttogeschossfläche für Bürobauten, Kleingewerbe usw.

Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen zu erstellen.
- 3 Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

- 4 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.
- 5 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.— pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und jährlich der Bauteuerung angepasst. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.
- 6 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- 7 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.

Art. 34

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergl.

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. 35

Zusammenbau

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

Art. 36

Hecken, Feld- und

- 1 Die Hecken¹, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. ²

¹ Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

- Ufergehölze,
Baumgruppen
- 2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
- Hochbauten aller Art 4.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 3.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.0 m

Art. 37

Zonenrand-
bepflanzung

Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG:

§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 38

Gestaltung und An-
rechenbarkeit des
Dachgeschosses

- 1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 1.10 m und die Dachneigung max. 40° betragen.
- 2 Dachneigungen unter 20° werden nur ausnahmsweise für eingeschossige Anbauten und Bauten in der Gewerbezone zugelassen.
- 3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch einwandfreie Lösung ergibt. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.
- 4 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

² 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.

Hinweis auf PBG:

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

Gestaltung der Bauten

Art. 39

- 1 Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 3 In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.
- 4 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen, durch einen Fachmann erstellten Begrünungsplan verlangen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.
- 5 Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Baubewilligungen verbindliche Bepflanzungs- und Begrünungsaufgaben machen.

Antennenanlagen

Art. 40

- 1 Antennen und vergleichbare Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.
- 2 Aus Gründen des Orts- und Landschaftsschutzes sind Antennen und vergleichbare Anlagen in folgenden Zonen nicht gestattet: Dorfzone, zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (südlich des Kommendehügels), zweigeschossige Wohnzone A (Parzellen Nr. 406 bis 418), Zone für öffentliche Zwecke (Nr. 6 Kirche) und Grünzone (Nr. 1 Kommendehügel und Nr. 2 Hubel). Ausnahmen können bewilligt werden, wenn keine Alternativen zumutbar sind und das Orts- oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 3 Die Standorte für die Einrichtung von Antennen und vergleichbaren Anlagen sind aufeinander abzustimmen. Bei der Auswahl und Festlegung sind namentlich der Schutz der Orts- und Landschaftsbilder und der Natur- und Kulturobjekte zu beachten und die Auswirkungen auf die Bevölkerung, etwa durch Mehrfachnutzung der Standorte, so gering wie

möglich zu halten.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

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

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG:

a. Allgemeine Bestimmungen

§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 Freizeitanlagen

§158	Erstellung
§159	Ersatzabgaben

Art. 41

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 eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 3'000.—pro Wohnung zu entrichten.

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 ausser halb der Bauzonen

Hinweis auf PBG:

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

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG:

§184	Baubewilligungspflicht
§186	Bauplatzinstallationen
§187	Abbrucharbeiten
§188-190	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	Anzeigespflicht

Art. 42

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, in Absprache mit dem Gesuchsteller, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben und Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes³ sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mit zu berücksichtigen.
- 5 Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.

Art. 43

Gebühren

Es gilt das Gebührenreglement der Gemeinde.

Art. 44

Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

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

Art. 45

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 24 und 29 BZR verletzt, wird

³ § 6 NLG

gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

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

Art. 46

Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom 15. Januar 1990 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 6. September 2004

Der Gemeindepräsident
Hans Luternauer

Die Gemeindeschreiberin
Margrit Bucher

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. 500 vom 10. Mai 2005.

Ergänzt mit der Änderung des BZR genehmigt durch Regierungsratsentscheid Nr. 870 vom 19. August 2008.

Datum:

Unterschrift:

ANHANG 1: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise	LES
1	Chlifeld	Sport und Freizeitanlagen	III
2	Reidmatt	Kirchenzentrum, reformiert	II
3	Dorfzentrum	Schulische Bedürfnisse	II
4	Spielwiese Feld	Schulische Bedürfnisse	II
5	Feldheim	Altersstützpunkt	II
6	Kirche	Kirchenzentrum, katholisch	III
7	Friedhof	Friedhofanlagen	II
8	Reidermoos	Schulanlage	III
9	Spitzhubel	Bedürfnisse Bildung, Gesundheit, Freizeit	II
10	Im Zopf	Abwasserpumpwerk	III

LES = Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss LSV

ANHANG 2: GRÜNZONE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Kommendehügel	Erhaltung der Eigenart des Kommendehügels und seiner Bauten. Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche diesem Zweck und der Bewirtschaftung des Landes dienen.
2	Hubel	Freihalten der Westflanke des Hügels von Bauten und Anlagen. Die Pflege und landwirtschaftliche Nutzung sind zulässig.
3	Lusberg	Freihalten des Gebietes zwischen Wald und Wohnzone. Die Pflege und landwirtschaftliche Nutzung sind zulässig.
4	Underwasser	Zulässige Nutzung: Erstellen eines Bewirtschaftungsweges (es dürfen keine Recyclingstoffe eingebaut werden); landwirtschaftliche Nutzung. Das Lagern, Verwenden und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist verboten.

ANHANG 3: FREIHALTEZONE

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Usserdorf	Freihaltung der Sicht auf den Kommendehügel

ANHANG 4: NATURSCHUTZZONEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art / Schutzziel
1	Unterfeldächer	10	Ehemalige Kiesgrube: Integrale Erhaltung des Kiesgrubenbiotops als Lebensraum für seltene und geschützte Amphibien-, Vogel- und Insektenarten sowie als belebendes Landschaftselement.
2	Moosmatte		Hochstaudenried, Pfeifengrasried
3	Weihermatte	688	Flachmoor / Nassbiotop: Integrale Erhaltung; Schutz-, Nutzungs- und Pflegebestimmungen sind in der kommunalen Verordnung vom 11. Dez. 1974 geregelt.
4	Gungelgrabe	2202, 2203, 2204, 2208, 2255	Hochstaudenried
5	Sertelweid	2403	Fettwiese, Pflegevertrag vorhanden
6	Lätte	2447 (Teil)	Fromentalwiese

ANHANG 5: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
1	Stumpen	Alt- und jungsteinzeitliche Siedlungsspuren
2	Reidermoos	Römische Silbermünzen. Nicht geortet
3	Löli	Steinzeitliche Funde
4	Kommendehügel	Mammutknochen, römische, mittelalterliche und neuzeitliche Funde
5	Höchflue	Refugium. Mittelalterliche Funde
6	Antoniloch	Höhle, jungsteinzeitliche Funde
7	Hinter Sertel / Schlosshubel	Burgstelle / Erdwerk
8	Ob Bärenloch	Mauerreste, eventuell Standort der ersten Kirche
9	Geissmatt	Mittelalterliche Mauerreste, nicht geortet

ANHANG 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

Nr.	Bezeichnung	Adresse	Assek. Nr.	Grundst. Nr.	Bemerkungen
Objekte unter kantonalem Schutz					
1	Pfarrkirche St. Bartholomäus und St. Johann	Hauptstrasse	97	460	
2	Pfarrhaus	Kommendehügel	98	405	
3	Kaplanei	Kommendehügel	99	405	
4	Speicher	Schafmatt	202a	2462	
Kommunale Objekte					
	Wird noch ergänzt				

ANHANG 7: INVENTAR DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE

Nr.	Art	Ort
1	Eiche	Hübeli
2	Erle und Weidengruppe	Moosmatte
3	Kirschbaum	Höferberg, Allmend
4	Linde	Gutsbetrieb
5	Sehr grosse Linde	Kommende
6	Eiche	Schafmatt
7	Biotop	Lehgraben
8	Biotop	Lehgraben
9	Felswand, geologischer Aufschluss (Naturobjekt von regionaler Bedeutung)	Höchflue

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

ANHANG 8: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Nr.	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Sonnhalde: 685, 687, 1018 - 1022	Raum für die Öffnung und naturgerechte Gestaltung des Sertelbachs ausscheiden
2	Lusberg: 501, 502, 553, 554, 555, 785, 789, 2287, 2288, 2378, 2379	Berücksichtigung der Erschliessung der Bauzone und des hinterliegenden Gebietes aufgrund eines generellen Erschliessungsprojektes. Landumlegung. Gewährleistung einer landschaftsverträglichen Bauweise.
3	Stumpenweg: 197, 862	Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes. Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Bauweise. Berücksichtigung der Sicherheit auf dem Stumpenweg für alle Verkehrsteilnehmer.
4	Stumpenweg: 296	Berücksichtigung der Sicherheit auf dem Stumpenweg für alle Verkehrsteilnehmer.
5	Sonnehof: 303	Berücksichtigung der Erschliessung des ÜG auf den Grundstücken Nr. 302 und 303.
6	Unterdorf: 76	Aufzeigen der Erschliessung. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes.
7	Unterdorf: 60, 61	Aufzeigen der Erschliessung. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes nach LSV.
8	Hölzli: 951	Aufzeigen der Erschliessung und Parzellierung. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes. Firsthöhe max. 7.00 m. Gebäudelänge: max. 12.00 m. Gebäudeabstand: min. 8.00 m.
9	Hölzli: 670, 799	Aufzeigen der Erschliessung und Parzellierung. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes.
10	Hölzli: 842, 978, 979	Aufzeigen der Erschliessung und Parzellierung.
11	Reidermoos: 748, 1026	Aufzeigen der Parzellierung und Gewährleistung einer ortsbildgerechten Bauweise
12	Reidermoos: 741	Aufzeigen der Parzellierung und Gewährleistung einer ortsbildgerechten Bauweise. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes nach LSV.
13	Reidermoos: 861	Aufzeigen der Parzellierung und Gewährleistung einer ortsbildgerechten Bauweise. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes nach LSV.
14	Reidermoos: 737	Nachweis der Einhaltung des Planungswertes nach LSV. Parzellierung und Gewährleistung einer ortsbildgerechten Bauweise
15	Oberdorf: 255, 256	Nachweis der Einhaltung des Planungswertes nach LSV.

Anhang 9: 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.

§ 49 Zone für Sport- und Freizeitanlage

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient den verschiedenen Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnissen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht, namentlich Sport-, Spiel- und Campinganlagen, Rastplätze, Familiengärten sowie Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

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

§ 50 Grünzone

¹ Die Grünzone dient

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

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

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

§ 54 Landwirtschaftszone

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

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

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

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

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

§ 56 Übriges Gebiet

¹ Das Übrige Gebiet umfasst Land,

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

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

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

§ 120 Begriff

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

² Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

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 Giebelfassaden 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 ein 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 Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

§ 124 *Grenzabstand bei Kleinbauten*

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

§ 126 *Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen und Böschungen*

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.

⁴Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

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

§ 127 *Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand*

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

§ 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*

¹Bei 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.

²Ein 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.

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

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

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

§ 139 Berechnung der Höhenmasse

¹Die 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.

²Die 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.

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

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

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

⁶Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

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

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

§ 158 Erstellung

¹Bei 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.

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

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

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

⁵Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

§ 159 Ersatzabgaben

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

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

³Der 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.

5

§ 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

¹In 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).

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

Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz

vom 3. Januar 1990*

§ 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 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 Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

§ 85 Abstände von bestehenden Bauten

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

§ 86 Abstände von Pflanzen

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

² 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 die gleichen 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 Baudepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Baudepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.

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

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

§ 89 *Messweise*

¹ Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.

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

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

§ 90 *Sichtzonen*

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

² Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.

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

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

§ 91 *Lichtraumprofil*

¹ Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnutzung 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 ungeschmälerter Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

⁶ Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

- a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, 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 besonderen 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 Baudepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

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