

**Gemeinde Rain**



# **Bau- und Zonenreglement**

von der Gemeindeversammlung  
beschlossen am 7. Dezember 2004

# INHALTSVERZEICHNIS

|  | Seite |
|--|-------|
| <b>EINLEITENDE BESTIMMUNGEN</b>                          | 1     |
| Art. 1 Zweck   | 1     |
| Art. 2 Geltungsbereich                                   | 1     |
| Art. 3 Rechtscharakter                                   | 1     |
| Art. 4 Verfügbarkeit von Bauland                         | 1     |
| <br>   |       |
| <b>A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>                           | 2     |
| <br>   |       |
| <b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>                        | 2     |
| <br>   |       |
| <b>II. Richtplanung</b>                                  | 2     |
| Art. 5 Zuständigkeit, Umfang der kommunalen Richtplanung | 2     |
| <br>   |       |
| <b>III. Nutzungsplanung</b>                              | 2     |
| Art. 6 Berechnungsfaktor (Ausnützungsziffer)             | 3     |
| Art. 7 Zoneneinteilung, Zonenpläne                       | 3     |
| Art. 8 Dorfkernzone D                                    | 4     |
| Art. 9 3-geschossige Wohnzonen W3-a und W3-b             | 5     |
| Art. 10 2½-geschossige Wohnzone W2½                      | 5     |
| Art. 11 2-geschossige Wohnzonen W2-a und W2-b            | 6     |
| Art. 12 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3          | 6     |
| Art. 13 2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½        | 6     |
| Art. 14 Arbeitszone Ar                                   | 7     |
| Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke OeZ                  | 8     |
| Art. 16 Freihaltezone Fr                                 | 8     |
| Art. 17 Zone mit Randbepflanzung Rbe                     | 8     |
| Art. 18 Übriges Gebiet UeG                               | 9     |
| Art. 19 Landwirtschaftszone Lw                           | 9     |
| Art. 20 Landschaftsschutzzone LS                         | 9     |
| Art. 21 Kommunale Naturschutzzone NS                     | 10    |
| Art. 22 Schutzzone Archäologie SA                        | 11    |
| Art. 23 Lärmbelastete Gebiete                            | 12    |
| Art. 24 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen           | 12    |

|   |    |
|---|----|
| <b>B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG</b>           | 14 |
| <b>I. Landumlegung</b>                                | 14 |
| <b>II. Grenzregulierung</b>                           | 14 |
| <b>C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE</b> | 14 |
| <b>I. Übernahmepflicht</b>                            | 14 |
| <b>II. Entschädigungen</b>                            | 14 |
| <b>III. Beiträge</b>                                  | 14 |
| <b>D. BAUVORSCHRIFTEN</b>                             | 14 |
| <b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>                     | 14 |
| <b>II. Erschliessung</b>                              | 15 |
| Art. 25 Abstellflächen für Fahrzeuge                  | 15 |
| Art. 26 Ersatzabgabe                                  | 15 |
| <b>III. Abstände</b>                                  | 15 |
| Art. 27 Strassenabstände                              | 15 |
| <b>IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</b>       | 16 |
| Art. 28 Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe  | 16 |

|   |    |
|---|----|
| <b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>                      | 16 |
| Art. 29 Dachgestaltung  | 16 |
| Art. 30 Terrainveränderungen, Stützmauern                             | 16 |
| Art. 31 Kulturobjekte   | 17 |
| Art. 32 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Bäche)   | 18 |
| Art. 33 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material                   | 19 |
| <b>VI. Sicherheit</b>   | 19 |
| <b>VII. Schutz der Gesundheit</b>                                     | 20 |
| Art. 34 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container              | 20 |
| Art. 35 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen                   | 20 |
| <b>VIII. Energie</b>  | 20 |
| <b>IX. Hochhäuser</b>   | 20 |
| <b>X. Einkaufs- und Fachmarktzentren</b>                              | 20 |
| <b>XI. Camping</b>  | 21 |
| <b>XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</b> | 21 |
| <b>E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE</b>                             | 21 |
| <b>F. RECHTSSCHUTZ</b>  | 21 |
| Art. 36 Rechtsmittel  | 21 |

|   |    |
|---|----|
| <b>G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN</b>  | 22 |
| Art. 37 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten  | 22 |
| Art. 38 Gebühren  | 22 |
| <br>  |    |
| <b>H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>   | 23 |
| <br>  |    |
| <b>I. Änderung bisherigen Rechts</b>  | 23 |
| <br>  |    |
| <b>II. Aufhebung bisherigen Rechts</b>  | 23 |
| <br>  |    |
| <b>III. Übergangsbestimmungen</b>   | 23 |
| Art. 39 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands,<br>Einstellung der Bauarbeiten | 23 |
| Art. 40 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte   | 23 |
| Art. 41 Hängige Gesuche   | 23 |
| Art. 42 Inkrafttreten   | 24 |
| <br>  |    |
| <b>ANHANG</b>   | 24 |
| <br>  |    |
| <b>Kulturobjekte, Baudenkmäler</b>  | 24 |

Die Einwohnergemeinde Rain erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## **EINLEITENDE BESTIMMUNGEN**

|                           |   |
|---------------------------|---|
|                           | <p>Art. 1</p>   |
| Zweck                     | <p><sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement bezweckt, die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung und eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu schaffen.</p> <p><sup>2</sup> Insbesondere dient es dazu:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) den Boden haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen</li><li>b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten</li><li>c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren</li><li>d) Landschafts- und Naturschönheiten sowie das Ortsbild zu schützen.</li></ul> |
|                           | <p>Art. 2</p>   |
| Geltungsbereich           | <p>Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.</p>  |
|                           | <p>Art. 3</p>   |
| Rechtscharakter           | <p>Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.</p>  |
|                           | <p>Art. 4</p>   |
| Verfügbarkeit von Bauland | <p>Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Revision des Zonenplans mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge oder Vereinbarungen abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.</p>   |

## A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

|     |   |
|-----|---|
| § 1 | <i>Träger der Planung</i>                         |
| § 2 | <i>Ziele und Grundsätze der Raumplanung</i>       |
| § 3 | <i>Zuweisung der Aufgaben</i>                     |
| § 4 | <i>Fachkommission</i>                             |
| § 6 | <i>Information und Mitwirkung der Bevölkerung</i> |

### II. Richtplanung

*Hinweis auf PBG*

|      |  |
|------|--|
| § 7  | <i>Kantonaler Richtplan</i>                        |
| § 8  | <i>Regionale Richtpläne</i>                        |
| § 9  | <i>Kommunale Richtpläne</i>                        |
| § 10 | <i>Inhalt der Richtpläne</i>                       |
| § 11 | <i>Verbindlichkeit der Richtpläne</i>              |
| § 12 | <i>Vorprüfung der Richtpläne</i>                   |
| § 13 | <i>Verfahren für die Richtpläne</i>                |
| § 14 | <i>Anpassung der Richtpläne</i>                    |
| § 40 | <i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>          |
| § 41 | <i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i> |
| § 42 | <i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>            |

#### Art. 5

Zuständigkeit, Umfang  
der kommunalen Richt-  
planung

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne, insbesondere über Teilgebiete der Bauzonen erlassen.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

|      |  |
|------|--|
| § 15 | <i>Nutzungspläne</i>                   |
| § 16 | <i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>   |
| § 17 | <i>Zuständigkeit</i>                   |
| § 18 | <i>Anordnungen des Regierungsrates</i> |
| § 19 | <i>Vorprüfung</i>                      |
| § 20 | <i>Genehmigungspflicht</i>             |
| § 21 | <i>Veröffentlichung</i>                |
| § 22 | <i>Anpassung</i>                       |

**2.****Bauziffern***Hinweis auf PBG*

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

**Art. 6**Berechnungsfaktor  
(Ausnützungsziffer)

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern beträgt für alle Zonen 1.0.

**3.****Bau- und Niveaulinien***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***Hinweis auf PBG*

|         |                         |
|---------|-------------------------|
| § 34-43 | Allgemeine Bestimmungen |
| § 44-51 | Bauzonen                |
| § 54-58 | Nichtbauzonen           |
| § 60    | Schutzzonen             |
| § 61-64 | Ortsplanungsverfahren   |

**Art. 7**Zoneneinteilung,  
Zonenpläne

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) entsprechende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:

|   | ES      |
|---|---------|
| - Dorfkernzone D                            | III     |
| - 3-geschossige Wohnzonen W3-a              | II/III* |
| - 3-geschossige Wohnzonen W3-b              | II/III* |
| - 2½-geschossige Wohnzone W2½               | II      |
| - 2-geschossige Wohnzonen W2-a              | II      |
| - 2-geschossige Wohnzonen W2-b              | II/III* |
| - 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3   | III     |
| - 2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½ | III     |

- Zone für öffentliche Zwecke OeZ II/III\*
- Freihaltezone Fr
- Zone mit Randbepflanzung Rbe
- Übriges Gebiet UeG III
- Landwirtschaftszone Lw III
- Landschaftsschutzzone LS
- Kommunale Naturschutzzone NS III
- Schutzzone Archäologie SA

\* Aufteilung gemäss Zonenplan

- <sup>2</sup> Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

#### Art. 8

#### Dorfkernzone D

- 1 Die Dorfkernezone dient der Erhaltung des Strassenbilds und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Orts- und Strassenbild.
- 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 Dorfkerne einzuordnen. Läden dürfen max. 500 m<sup>2</sup> Ladenfläche pro Geschäft umfassen.
- 3 Es gelten folgende Grundmassen:
  - Vollgeschosse: max. 4; ein viertes Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss gestattet.
  - Firsthöhe: 14.00 m
  - Ausnutzungsziffer: max. 0.70
  - davon für Wohnen: max. 0.60

Beim Ersatz von für das Orts- und Strassenbild wichtigen Bauten ist das gleiche Volumen wie bei den beim Erlass des BZR bestehenden Bauten zulässig.
- 4 Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Orts- und Strassenbild einzuordnen.
- 5 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung festsetzen.

## 3-geschossige Wohnzonen W3-a und W3-b

## Art. 9

- 1 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.
- 2 Es gelten folgende Grundmasse:

|                    | W3-a      | W3-b      |
|--------------------|-----------|-----------|
| Ausnutzungsziffer: | max. 0.55 | max. 0.50 |
| Vollgeschosse:     | max. 3    | max. 3*   |
| Gebäudelänge:      | max. 28 m | max. 28 m |

\* Das 3. Vollgeschoss ist nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet (siehe auch Art. 28 lit. b). Weitere Geschosse sind nicht zulässig.

## 2½-geschossige Wohnzone W2½

## Art. 10

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
  - a. zum Wohnen und
  - b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- 2 Es gelten folgende Grundmasse:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Vollgeschosse:     | höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (siehe auch Art. 28 lit. b). |
| Ausnutzungsziffer: | höchstens 0.45; sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.50  |
| Gebäudelänge:      | höchstens 32 m   |

## 2-geschossige Wohnzonen W2-a und W2-b

## Art. 11

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
  - a. zum Wohnen und
  - b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- 2 Bauweise:  
W2-a: Bauen nur nach Gestaltungsplan unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Nahbereich der Kirche.  
W2-b: offene Einzelbauweise ist zugelassen.
- 3 Es gelten folgende Grundmasse:

|                    | W2-a  | W2-b      |
|--------------------|---|-----------|
| Ausnutzungsziffer: | max. 0.40   | max. 0.35 |
|                    | Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.45 bzw. 0.40.      |           |
| Vollgeschosse:     | max. 2  | max. 2    |
| Gebäuelänge:       | max. 25 m   | max. 25 m |
|                    | Bei gut gestalteten und gegliederten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Längen bis max. 32 m gestatten. |           |

## Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3

## Art. 12

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einfügen.
- 2 Es gelten folgende Grundmasse:  
Ausnutzungsziffer: max. 0.70  
davon für Wohnen: max. 0.50  
Vollgeschosse: max. 3

## Zweieinhalbgeschossige Wohn- und Gewerbezo-

## Art. 13

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen.

ne WG2½

nen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einfügen.

2 Es gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer: max. 0.60

davon für Wohnen: max. 0.45

Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (siehe auch Art. 28 lit. b).

Art. 14

Arbeitszone Ar

1 Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Es sind keine güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig. Neubauten in den Arbeitszonen Weiherhus, Rainmüli und Chrummweid sind ausschliesslich für den Bedarf der am 01.01.04 bereits bestehenden Betriebe zulässig.

2 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.

3 Es gelten folgende Grundmasse:

Gebäudehöhe: max. 12 m

Mehrhöhen für technisch bedingte Aufbauten und Dachkonstruktionen sind bis max. 2.5 m gestattet.

Überbauungsziffer: max. 0.40

Grünflächenziffer: min. 0.15

4 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.

5 Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

6 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.

- Zone für öffentliche Zwecke OeZ
- Art. 15
- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:
    - a. Zone Schulhaus:  
Schulbauten, Sportanlagen, Altersheim, Alterswohnungen, Verwaltung, Werkgebäude, Vereinslokale, Parkierung
    - b. Zone Kirche:  
Kirchliche Bauten und Anlagen, Parkierung
  - 2 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
- Freihaltezone Fr
- Art. 16
- 1 Die Freihaltezone ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Sie dient insbesondere dazu, Waldränder freizuhalten.
  - 2 In der Freihaltezone sind keine Hochbauten gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, können bewilligt werden.
  - 3 Überlagert die Freihaltezone eine Bauzone, so kann für die Fläche in der Freihaltezone die Hälfte der zonen gemässen Ausnützung angerechnet werden.
- Zone mit Randbepflanzung Rbe
- Art. 17
- 1 An Zonenrändern gemäss Zonenplan muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine gruppenweise oder heckenartige Randbepflanzung realisiert werden.
  - 2 Die Baubewilligung für wesentliche Umbauten und die Bezugsbewilligung von Neubauten wird vom Gemeinderat erst erteilt, wenn im Zonenbereich eine Bepflanzung mit Hochstämmen und gegebenenfalls Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten erstellt ist.
  - 3 In der Regel ist die Bepflanzung innerhalb der Zonen-grenze auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen.

- 4 Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung des Gemeinderats.
- 5 Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

#### Art. 18

### Übriges Gebiet UeG

- 1 Das Übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land langfristig die Bauzone erweitert werden. Das Einzonungsverfahren gemäss PBG bleibt vorbehalten.
- 3 Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

#### Art. 19

### Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach Art. 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Für die landwirtschaftlichen sowie ausnahmsweise zu bewilligenden anderen Bauten legt der Gemeinderat die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

#### Art. 20

### Landschaftsschutzzone LS

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild

einzuführen. Der Gemeinderat kann für Bauten und Anlagen, die zur Bewirtschaftung des Landes unabdingbar sind (z.B. Hagelnetze), Ausnahmen gewähren.

- 4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlänge nicht verringern.

#### Art. 21

#### Kommunale Naturschutzzone NS

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die ungeschmälerete Erhaltung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen oder andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau);
  - Entwässerungen;
  - Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen;
  - Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen;
  - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände;
  - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich);
  - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen;
  - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen;
  - Reiten neben den Reitwegen bzw. übrigen Wegen.
- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmassnahmen sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1 - 4 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG). Für die ökologische Aufwertung der Naturschutzzonen erstellt der Gemeinderat fachlich abgestützte Konzepte.
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
  - a. im Interesse der Schutzziele oder
  - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### Art. 22

#### Schutzzone Archäologie SA

- 1 Die Schutzzone Archäologie bezweckt den Schutz und, wo dieser nicht gewährleistet werden kann, die wissenschaftliche Erforschung von Bodentalertümern gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Sie ist im Zonenplan gekennzeichnet und den übrigen Zonen im Sinne von § 38 PBG überlagert.
- 2 Bodeneingriffe in der Schutzzone für Archäologie sind durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu bewilligen. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie entscheidet darüber, ob vorgängig der Bodeneingriffe eine archäologische Untersuchung erforderlich ist.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Lärmbelastete Gebiete | <p>Art. 23</p> <p>Auf der Gemeindekanzlei liegt ein Plan auf, der die gemäss LSV lärmbelasteten Gebiete aufzeigt. In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 29, 30 und 31 LSV, besonders zu beachten. In den bezeichneten Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen und/oder baulichen Massnahmen die geforderten Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können. Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen beispielsweise im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Belastungsgrenzwerte eingehalten sind.</p> |
|-----------------------|---|

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| <b>6.</b>              | <b>Bebauungsplan</b>          |
| <i>Hinweis auf PBG</i> | <i>§§ 65-71 Bebauungsplan</i> |

|                        |  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
|------------------------|--|-------------|--------------|-------------|------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|---|-------------|---------------------------|-------------|-------------------------|-------------|---|-------------|---------------|-------------|----------------------|
| <b>7.</b>              | <b>Gestaltungsplan</b>   |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>Hinweis auf PBG</i> | <table> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 72</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Zweck</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 73</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Form und Inhalt</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 74</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Gestaltungsplanpflicht</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 75</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 76</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Modell und Profile</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 77</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Auflageverfahren</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 78</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 79</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Kosten</i></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"><i>§ 80</i></td> <td style="vertical-align: top;"><i>Geltungsdauer</i></td> </tr> </table> | <i>§ 72</i> | <i>Zweck</i> | <i>§ 73</i> | <i>Form und Inhalt</i> | <i>§ 74</i> | <i>Gestaltungsplanpflicht</i> | <i>§ 75</i> | <i>Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement</i> | <i>§ 76</i> | <i>Modell und Profile</i> | <i>§ 77</i> | <i>Auflageverfahren</i> | <i>§ 78</i> | <i>Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung</i> | <i>§ 79</i> | <i>Kosten</i> | <i>§ 80</i> | <i>Geltungsdauer</i> |
| <i>§ 72</i>            | <i>Zweck</i>   |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 73</i>            | <i>Form und Inhalt</i>   |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 74</i>            | <i>Gestaltungsplanpflicht</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 75</i>            | <i>Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 76</i>            | <i>Modell und Profile</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 77</i>            | <i>Auflageverfahren</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 78</i>            | <i>Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 79</i>            | <i>Kosten</i>  |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |
| <i>§ 80</i>            | <i>Geltungsdauer</i>   |             |              |             |                        |             |                               |             |   |             |                           |             |                         |             |   |             |               |             |                      |

|  |   |
|--|---|
| Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen | <p>Art. 24</p> <p>1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und BZR im Rahmen von § 75, Abs. 2 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.), beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:</p> <p style="margin-left: 20px;">a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,</p> |
|--|---|

- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
  - c. siedlungsökologische Anforderungen (wie nachhaltige Energienutzung, Minergiestandard, Nutzung von Alternativenenergien, Regenwassernutzung, Versickerungs- und Retentionsanlagen usw.) optimal erfüllt werden,
  - d. konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen sind,
  - e. grössere zusammenhängende Grünflächen (auch Extensivflächen, Biotope usw.) und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen (wie Kleinkinderspielplätze, Spielwiesen, Allwetterspielfeld, Gemeinschaftsanlagen usw.) für Kinder und Jugendliche von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,
  - f. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen) zweckmässig angelegt werden,
  - g. Fussgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgänger wesentlich eingeschränkt wird.
- 3 Mit dem Gestaltungsplan ist eine Grünraumplanung einzureichen.
- 4 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von 1% bis höchstens 15% gewähren.
- 5 Für insgesamt 50% der anrechenbaren Geschossflächen darf die zonengemässe Geschosszahl um höchstens 1 Vollgeschoss erhöht werden. Ausgenommen davon sind die Zonen W2½, W2-a, W2-b und WG2½, in denen kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist.
- 6 Die Geltungsdauer richtet sich nach § 80 PBG (Planungs- und Baugesetz).

## 8.

### Planungszone

*Hinweis auf PBG*

§ 81-85 *Planungszone*

## **B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**

### **I. Landumlegung**

*Hinweis auf PBG*

§ 86-101 *Landumlegung*

### **II. Grenzregulierung**

*Hinweis auf PBG*

§ 102-104 *Grenzregulierung*

## **C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE**

### **I. Übernahmepflicht**

*Hinweis auf PBG*

§ 105 *Pflicht zur Übernahme von Grundstücken*

### **II. Entschädigungen**

*Hinweis auf PBG*

§ 106-108 *Entschädigungen*

### **III. Beiträge**

*Hinweis auf PBG*

§ 109-112 *Beiträge*

## **D. BAUVORSCHRIFTEN**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

*Hinweis auf PBG*

§ 113 *Benützung öffentlichen Grundes*

§ 114 *Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund;  
vorbereitende Handlungen*

§ 115 *Strassenbenennung, Häusernummerierung*

§ 116 *Reklameverordnung*

**II.****Erschliessung***Hinweis auf PBG*

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

**Art. 25**Abstellflächen für  
Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten, die Verkehr erzeugen, hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche. Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:
  - a. Für Wohnnutzung pro Wohnung 2 Abstellplätze.
  - b. Für alle weiteren Nutzungen und für Bauten mit grösserem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute).

**Art. 26**

Ersatzabgabe

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so erhebt der Gemeinderat für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 7'000.-- (Kostenstand 01.01.2002), angepasst an den Luzerner Baukostenindex. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

**III.****Abstände***Hinweis auf PBG*

- § 120-129 Grenzabstand  
 § 130-132 Gebäudeabstand  
 § 133-134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen  
 § 135-137 Andere Abstände

**Art. 27**

Strassenabstände

Für Strassenabstände sind das Strassenreglement der Gemeinde und die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG) massgebend.

**IV.****Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe***Hinweis auf PBG*

§ 138 *Berechnung der Anzahl Vollgeschosse*  
 § 139 *Berechnung der Höhenmasse*

**Art. 28**

Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten folgende Masse:

- a. Das Untergeschoss darf talseits höchstens 2.70 m über das gewachsene Terrain herausragen und höchstens 3.00 m sichtbar sein.
- b. Die Kniestockhöhe darf höchstens 90 cm betragen. Ist im Rahmen der Zonenbestimmungen das oberste Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten, darf die Kniestockhöhe 1.70 m betragen.
- c. Die Dachfirsthöhe im Sinne von § 139, Abs. 2 PBG beträgt in der 2-geschossigen und in der 2½-geschossigen Wohnzone höchstens 4.00 m, in den übrigen Wohnzonen höchstens 5.00 m.

**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. 29**

Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zugestaltet, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer gesamten Länge zwei Fünftel der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.

**Art. 30**

Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. sowie den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern und Einfriedungen dürfen, gemessen ab fertigem Terrain, höchstens 1.5 m hoch sein. Höhere Mauern kann der Gemeinderat gestatten, wenn sie gut gestaltet oder begrünt sind.

## Art. 31

## Kulturobjekte

- 1 Das BZR unterscheidet zwischen erhaltenswerten und schützenswerten Kulturobjekten und kantonal geschützten Baudenkmalern.
- 2 Der Gemeinderat bezeichnet erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindeganzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.
- 3 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- 4 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige und passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 5 Geschützte Baudenkmalere sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das Bildungs- und Kulturdepartement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden. Sie bedürfen der Bewilligung durch das Bildungs- und Kulturdepartement. An den Erhalt und die Pflege sind Staatsbeiträge erhältlich.
- 6 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Bäche) \*

### Art. 32

1 Von den Naturobjekten im Siedlungsgebiet (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:

- 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege),
- 8 m für Hochbauten.

Vorbehalten bleibt die Einhaltung weitergehender Abstandsvorschriften.

2 Ausserhalb des Siedlungsgebiets gilt entlang von Naturobjekten folgender Schutzbereich:

- Bei Uferbepflanzungen und Hecken 3 m ab Stamm resp. ab Verbindungslinie der äussersten Bäume und Bestockungen.
- an unbestockten, offenen Gewässern 5 m ab oberer Bachböschungskante.

Vorbehalten bleiben die Gewässerabstandsvorschriften gemäss §§ 5 und 6 Wasserbaugesetz (WBG).

3 In diesem Schutzbereich gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Mauern und Verkehrsanlagen (ausgenommen landwirtschaftliche Bewirtschaftungs- und Fusswege) sowie künstliche Bodenbedeckungen (Beläge) sind untersagt.
- Die Errichtung von Bauten (inkl. Kleinbauten) ist untersagt.
- Der Schutzbereich darf nur als Mähwiese oder Weide genutzt werden (Ackerbau, Gartenbau usw. sind untersagt).
- Innerhalb des Schutzbereichs ist die Düngung jeder Art untersagt.

4 Der Gemeinderat kann den Schutz weiterer Naturobjekte in kommunalen Schutzverordnungen oder in Verträgen festlegen.

\* Hecken und Feldgehölze sind aufgrund der Verordnung zum Schutze der Hecken und Feldgehölze geschützt. Uferbestockungen sind aufgrund von § 10 WBG geschützt.

## Aufschüttungen mit unverschmutztem Material

### Art. 33

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material, die nicht unter Deponien im Sinne der Technischen Verordnungen über Abfälle (TVA) vom 10. Dezember 1990 fallen, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderats, wenn sie nicht in direktem Zusammenhang mit einem Gebäude oder einer Baubewilligung am Standort der Aufschüttung stehen. Vorbehalten bleiben erforderliche Ausnahmegewilligungen gemäss Raumplanungsgesetz.
- 2 Aufschüttungen sind gestattet, wenn
  - a. sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes eignet;
  - b. eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht und der Unterhalt der Zufahrt geregelt ist;
  - c. keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden;
  - d. für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
  - Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte
  - Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung.Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.

Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.
- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Aufschüttungsbewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Aufschüttungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

## VI.

*Hinweis auf PBG*

## Sicherheit

- |       |                           |
|-------|---------------------------|
| § 145 | <i>Allgemeines</i>        |
| § 146 | <i>Gefährdete Gebiete</i> |
| § 147 | <i>Brandmauern</i>        |

**VII.****Schutz der Gesundheit***Hinweis auf PBG*

|           |   |
|-----------|---|
| § 150     | <i>Baustoffe</i>                        |
| § 151     | <i>Benützung der Bauten und Anlagen</i> |
| § 152     | <i>Besonnung</i>                        |
| § 153     | <i>Belichtung und Belüftung</i>         |
| § 154     | <i>Raummasse</i>                        |
| § 155     | <i>Isolationen</i>                      |
| § 156     | <i>Ausnahmen</i>                        |
| § 157     | <i>Behindertengerechtes Bauen</i>       |
| § 158/159 | <i>Spielplätze und Freizeitanlagen</i>  |
| § 160/161 | <i>Immissionsschutz</i>                 |
| § 162     | <i>Bezug von Neubauten</i>              |

**Art. 34**

Abstellplätze für  
Kehrichtgebinde  
und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei grösseren geplanten oder bestehenden Überbauungen kann der Gemeinderat die Anschaffung von Containern verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation von Containern erlassen.

**Art. 35**

Einstellräume für Fahr-  
räder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

**VIII.****Energie***Hinweis auf PBG*

|       |   |
|-------|---|
| § 163 | <i>Ausnützung der Energie</i>                     |
| § 164 | <i>Isolation gegen Wärmeverlust</i>               |
| § 165 | <i>Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke</i> |

**IX.****Hochhäuser***Hinweis auf PBG*

|           |                   |
|-----------|-------------------|
| § 166-168 | <i>Hochhäuser</i> |
|-----------|-------------------|

**X.****Einkaufs- und Fachmarktzentren***Hinweis auf PBG*

|           |                                       |
|-----------|---------------------------------------|
| § 169-173 | <i>Einkaufs- und Fachmarktzentren</i> |
|-----------|---------------------------------------|

## **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 *Planänderungen*  
 § 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*

Art. 36

Rechtsmittel

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderats kann innert 20 Tagen seit Zustellung nach Massgabe des PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

**G.****AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

*Hinweis auf PBG*

|       |   |
|-------|---|
| § 208 | <i>Aufsicht</i>   |
| § 209 | <i>Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes</i>           |
| § 210 | <i>Einstellung von Bauarbeiten</i>                              |
| § 211 | <i>Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen</i> |
| § 212 | <i>Kosten</i>   |
| § 213 | <i>Strafbestimmung</i>  |
| § 214 | <i>Anzeigepflicht</i>   |

**Art. 37**

Zuständige Behörde,  
Baukommission,  
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission aus 3 - 5 Mitgliedern. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, in Absprache mit den Gesuchstellern und auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

**Art. 38**

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 1 ‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens aber Fr. 100.--, zuzüglich sämtlicher der Gemeinde durch Arbeitsausführung Dritter entstandener Kosten im Zusammenhang mit dem Baugesuch.
- 2 Bei ausserordentlichem Zeitaufwand erhöht sich die gemäss Abs. 1 errechnete Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die aus dem Zeitaufwand berechnet wird.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### I. Änderung bisherigen Rechts

*Hinweis auf PBG*

§ 215-221 *Änderung bisherigen Rechts*

### II. Aufhebung bisherigen Rechts

*Hinweis auf PBG*

§ 222-223 *Aufhebung bisherigen Rechts*

### III. Übergangsbestimmungen

*Hinweis auf PBG*

§ 224-227 *Übergangsbestimmungen*

#### Art. 39

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des PBG über Strafen, die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustands und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

#### Art. 40

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 4'000.--.

2 Wer die Vorschriften der Artikel 21 und 32 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. B des NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

#### Art. 41

Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

**Art. 42****Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 20. Februar 1992.

Vorliegendes Bau- und Zonenreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004 beschlossen.

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

*sign. Peter Brunner*

*sign. Walter Sidler*

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit RRE Nr. 342 vom 22. März 2005 genehmigt.

# Anhang

**Kulturobjekte, Baudenkmäler****Geschützte Kulturobjekte**

1 Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere

Kant. Denkmalverzeichnis

2 Bauteile des Speichers Unter Dellen

Kant. Denkmalverzeichnis