Gemeinde Rain
Dorfstrasse 22, 6026 Rain
gemeinde@rain.ch, www.rain.ch
Tel. 041 459 80 00

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 4

Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4
Art. 3 Qualität 5

2. NUTZUNGSPLANUNG 5

Art. 4 Überbauungsziffer (ÜZ) 5
Art. 5 Überbauungsziffer für Hauptbauten 5
Art. 6 Überbauungsziffer für Nebenbauten 6
Art. 7 Mindestausnützung 6
Art. 8 Grünflächenziffer 6

3. ZONENBESTIMMUNGEN 6

3.1. Bauzonen 6

Art. 9 Dorfzone A 6
Art. 10 Dorfzone B 7
Art. 11 Wohnzonen 8
Art. 12 Erhaltungszonen 8
Art. 13 Wohn- und Arbeitszonen 8
Art. 14 Arbeitszonen 9
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke 9
Art. 16 Grünzone Freiraum (überlagert) 10
Art. 17 Grünzone Platz (überlagert) 10
Art. 18 Grünzone Gewässerraum (überlagert) 11
Art. 19 Verkehrszone 11

3.2. Nichtbauzonen 11

Art. 20 Landwirtschaftszone 11
Art. 21 Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche 11
Art. 22 Reservezone 11
Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) 11
Art. 24 Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert) 11
Art. 25 Deponiezone Hapfere 12
Art. 26 Gefahrenzonen 12

3.3. Schutzzonen und Schutzobjekte 13

Art. 27 Naturschutzzone 13
Art. 28 Landschaftsschutzzone (überlagert) 14
Art. 29 Naturobjekte 14
Art. 30 Naturobjekt Randbepflanzung 15

4. SONDERNUTZUNGSPLANUNG 15

Art. 31 Freiwilliger Gestaltungsplan 15
Art. 32 Gestaltungsplanpflicht 16

5. BAUVORSCHRIFTEN 16

Art. 33 Gesamt- und Fassadenhöhe 16
Art. 34 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 16
Art. 35 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 17

5.1. Erschliessung 17

Art. 36 Parkfelder für Fahrzeuge 17
Art. 37 Ersatzgabe 17

5.2. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 18

Art. 38 Dachgestaltung 18
Art. 39 Kulturdenkmäler 18
Art. 40 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung 19
Art. 41 Terrainveränderungen 19
Art. 42 Archäologische Fundstellen 19
Art. 43 Antennen 19
Art. 44 Beleuchtung 20

5.3. Schutz der Gesundheit 21

Art. 45 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container 21
Art. 46 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen 21
Art. 47 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 21

6. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 21

Art. 48 Gebühren 21
Art. 49 Strafbestimmungen 22
Art. 50 Schlussbestimmungen 22

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFINDLICHEKEITSSTUFEN 24

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ) 25

ANHANG 3: SKIZZE ZU ART. 13 BZR, WOHN- UND ARBEITSZONE 26

ANHANG 4: GESTALTUNGSPLANVORGABEN ZU ART. 32 BZR 26

Die Einwohnergemeinde Rain erlässt, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern sowie unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischen und kantonalen Recht für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR).

BAU- UND ZONENREGLEMENT

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2
Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.

[2] Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen der Baukommission.

[3] Die Baukommission besteht aus dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates sowie aus zwei weiteren Mitgliedern, die vom Gemeinderat gewählt werden. Die Baukommission wird vom zuständigen Mitglied des Gemeinderates präsidiert.

[4] Die Baukommission wird vom Gemeinderat mit den erforderlichen Kompetenzen und Entscheidungsbefugnissen ausgestattet. Die Zuständigkeit für die Erledigung der Baubewilligungen und der Rechtsmittelverfahren für Baubewilligungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren liegt bei der Baukommission.

[5] Die Baukommission erstattet dem Gemeinderat Bericht zu Gestaltungsplänen sowie Quartiererschliessungen und gibt ihre Empfehlungen ab. Die Genehmigung von Gestaltungsplänen sowie die Erteilung von Bewilligungen für Quartiererschliessungen (nach Strassengesetz oder im Baubewilligungsverfahren) obliegen dem Gemeinderat.

[6] Die Entscheidungsbefugnis für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren kann mit Beschluss des Gemeinderates auch einer Dienststelle der Gemeindeverwaltung übertragen werden.

[7] Die Organisationsverordnung und die Kompetenzordnung der Gemeinde Rain regeln das Nähere.

[8] Der Gemeinderat und die Baukommission sind bei Gestaltungsplänen und bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, in Absprache mit den Gesuchstellern und auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

[9] Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne. Diese sind für die Behörden verbindlich. Der Verkehrsrichtplan ist für Neu- und Ausbauten, Sanierungen, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.

Art. 3
Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.

[2] Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

a. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
c. Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
d. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
e. Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzung gegen den öffentlichen Raum,
f. Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.

[3] Jeder Wohnung soll ein direkt zugänglicher, privater Aussenbereich zugeordnet sein. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist.

[4] Der Gemeinderat und die Baukommission können für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Dies gilt insbesondere für die Dorfzone A.

[5] Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (bspw. Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

2. NUTZUNGSPLANUNG

Art. 4
Überbauungsziffer (ÜZ)

[1] Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat festgelegt.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

Art. 5
Überbauungsziffer für Hauptbauten

[1] Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.

[2] Für Schrägdachbauten nach Art. 34 und Flachdachbauten nach Art. 35 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.

[3] Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

[4] Wird mit einem Bauvorhaben die maximal zulässige Überbauungsziffer für Hauptbauten auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann die Baukommission den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

Art. 6
Überbauungsziffer für Nebenbauten

[1] Unter dem Begriff der Nebenbauten werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen und ob sie alleinstehend oder ans Hauptgebäude angebaut sind.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

[3] Bei bestehenden Einstellhallen gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

Art. 7
Mindestausnützung

Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.

Art. 8
Grünflächenziffer

[1] Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die minimalen Grünflächenziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements verbindlich festgelegt. Hochstammbäume nach Abs. 3 sind anrechenbar.

[2] Die anrechenbaren Grünflächen sind mindestens zur Hälfte als ökologisch und klimatisch wertvolle Flächen zu gestalten.

[3] Baumäquivalent: Hochstammbäume, welche zu einer qualitätsvollen Siedlungsbegrünung beitragen und deren langfristiger Bestand gewährleistet ist, können kompensatorisch an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Die zur Einhaltung der Grünflächenziffer erforderliche anrechenbare Grünfläche kann pro Baum mit Stammumfang bis 80 cm (zum Zeitpunkt der Bauabnahme) um max. 20 m² reduziert werden. Für die Erhaltung von grosskronigen Hochstammbäumen mit Stammumfang > 80 cm kann die Reduktion auf max. 50 m² erhöht werden.[1] Der Schutz und die Erhaltung der Bäume ist langfristig sicherzustellen.

3. ZONENBESTIMMUNGEN

3.1. Bauzonen

Art. 9
Dorfzone A

[1] Die Dorfzone A dient der Stärkung und qualitätsvollen Weiterentwicklung des ursprünglichen Dorfkerns unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen. Bauliche Veränderungen und die Freiraumgestaltung sind aufeinander

[1] In Relation zur landschaftlichen und ökologischen Qualität des Baumes. Der Höchstwert gilt für Altbäume mit Stammumfang > 1.5 m, Baumhöhe > 15 m und gut ausgebildeter Krone.

abgestimmt. Der öffentliche Raum wird aufgewertet, gesamtheitlich gestaltet und der Dorfkerncharakter gestärkt.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

[3] Es gelten im Grundsatz die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen gemäss Anhang 1 dieses Reglements. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht können Abweichungen bis zu den Maximalwerten gemäss Anhang 4 b) gewährt werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 32 und Anhang 4 erfüllt sind.

[4] Bei der Erhaltung oder Erstellung einer Gewerbe-, Geschäfts-, Dienstleistungs- oder öffentlichen Nutzung im Erdgeschoss kann die Baukommission eine Erhöhung der Überbauungsziffer für Nebenbauten auf max. 0.09 bewilligen.

[5] Der Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.0 m.

[6] Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein. Die Umgebung der Bauten ist fussgängerfreundlich und attraktiv zu gestalten (Bepflanzung, Plätze, Wege, Grünflächen). Die Baukommission kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung festsetzen.

[7] Für Neu- und Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären.

[8] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 10
Dorfzone B

[1] Die Dorfzone B dient der Erweiterung des Dorfkerns 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 Dorfkern einzufügen.

[3] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Bei Grundstücken südlich der Kantonsstrasse darf einen Hangzuschlag von 1.0 m gewährt werden. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

[4] Bei der Erhaltung oder Erstellung einer Gewerbe-, Geschäfts- oder Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss, erhöht sich die Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Anhang 1 um 0.03. Bei Inanspruchnahme einer zusätzlichen Überbauungsziffer ist die Nicht-Wohnnutzung im Umfang von mindestens der Hälfte der Geschossfläche (errechnet nach SIA 416) des Erdgeschosses zu realisieren und dauerhaft sicherzustellen.

[5] Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Orts- und Strassenbild einzuordnen

[6] Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung ein. Die Baukommission kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen bezüglich Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung festsetzen.

[7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 11
Wohnzonen

[1] In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 12
Erhaltungszonen

[1] Die Erhaltungszonen dienen dem Erhalt und der Erneuerung bestehender Wohnüberbauungen.

[2] Projekte über Teilbereiche der Erhaltungszonen müssen folgende Vorgaben erfüllen:

a. Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Zur Erweiterung bestehender Balkone oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) kann eine Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.
b. Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten. Es ist eine gute Eingliederung sicherzustellen.
c. Klein- und Anbauten sind zulässig.
d. Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze bleiben erhalten und sind gemeinschaftlich für die Bewohner der Überbauung nutzbar.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 13
Wohn- und Arbeitszonen

[1] In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

[3] Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gemäss Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gemäss Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 3). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.

[4] Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 14
Arbeitszonen

[1] In den Arbeitszonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Güterverkehrsintensive Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Verkaufsflächen für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von mehr als 200 m² pro Betrieb oder Projekt sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.

[2] Die Arbeitszonen Weierhus und Rainmüli dienen der Sicherung der bestehenden Betriebe. Bei Betriebsaufgabe kann die Gemeinde die Nutzung der Flächen überprüfen und gegebenenfalls um- oder auszonen. Betriebsfremde Bauten und Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig.

[3] Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche gemäss SIA 416 ausmachen.

[4] Die maximal zulässige Gesamthöhe sowie die minimale Grünflächenziffer sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Für die Arbeitszone IIIa gilt zusätzlich eine maximale Überbauungsziffer. In der Arbeitszone IIIb legt der Gemeinderat die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der gewerblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Die Gesamthöhe im Gebiet Chrummweid kann, falls betriebsbedingt notwendig, um bis zu 2.0 m erhöht werden.

[5] Technisch bedingte Aufbauten dürfen die Höhe von 2.5 m nicht überschreiten und nicht mehr als 20 % der Dachfläche beanspruchen. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

[6] Der Grenzabstand für Hauptbauten beträgt 4.0 m.

[7] Die Baukommission legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

[8] Für die Qualitäts- und Erschliessungssicherung der Arbeitszonenerweiterung im Gebiet Sandblatte gemäss Teilrevision Ortsplanung Rain von 2025 ist das Bebauungskonzept «Arbeitszone Sandblatte» vom 22. September 2023 verbindlich. Es gilt eine maximale Höhenkote von 602.00 m.ü.M. Die Anzahl Autoabstellplätze für Mitarbeitende ist nach der Norm VSS 40 281 zu bemessen.

[9] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15
Zone für öffentliche Zwecke

[1] In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

1) Areal Schulhaus: Schulbauten, Sportanlagen, Altersheim, Alterswohnungen, Verwaltung, Werkgebäude, Vereinslokale, Parkierung
2) Areal Kirche: Kirchliche Bauten und Anlagen, Parkierung
3) Areal Oberbürgle: Ver- und Entsorgung
4) Areal Sandblatten: Park and Ride

[2] Der Gemeinderat legt Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.

[3] Für Schulbauten, Altersheime, Alterswohnungen sowie kirchliche Bauten und Anlagen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Für Werkgebäude, Sportanlagen, Vereinslokale sowie Parkierungsanlagen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16
Grünzone Freiraum (überlagert)

[1] Die überlagernde Grünzone Freiraum dient der Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Die Flächen sind mehrheitlich als Grünfläche mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszugestalten.

[3] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen gemäss § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen, die Möglichkeit zur Pflanzung von Hochstammbäumen geschaffen wird und mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 30 cm Mächtigkeit oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind.

Art. 17
Grünzone Platz (überlagert)

[1] Die überlagernde Grünzone Platz dient der Sicherung von Flächen für die Aufenthalt- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Die Flächen sind nach Möglichkeit mit strukturierenden und schattenspendenden, standortgerechten Gehölzen auszustatten. Befestigte Flächen sind möglichst sickerfähig auszugestalten.

[3] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen, sowie:
- Einstellhallen gemäss § 13a PBV, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen und die Möglichkeit zur Pflanzung von Hochstammbäumen geschaffen wird,
- für die Grundstückserschliessung notwendige Verkehrsflächen.

[4] Anforderungen und Nutzungszweck pro Platz:
1) Zentraler, öffentlich zugänglicher Freiraum, Aufenthaltsfläche, Sitzgelegenheiten, möglicher Platz für angrenzende Gastronomie, Spielfläche, Einzelbäume, Baumreihe, Vordächer.
2) Begegnungsplatz, Aufenthaltsfläche, Sitzgelegenheiten, möglicher Platz für angrenzende Gastronomie, Spielfläche.

Art. 18
Grünzone Gewässerraum (überlagert)

[1] Die überlagernde Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 19
Verkehrszone

[1] Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3.2. Nichtbauzonen

Art. 20
Landwirtschaftszone

[1] In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

[2] Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

[3] Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 21
Übriges Gebiet A - Verkehrsfläche

Das Übrige Gebiet A - Verkehrsfläche umfasst Flächen für den übergeordneten Strassenverkehr ausserhalb des Baugebiets.

Art. 22
Reservezone

[1] Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

[3] Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

[4] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)

[1] Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

[2] In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

[3] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Art. 24
Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)

[1] Die überlagernde Freihaltezone Wildtierkorridor bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

[2] Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

[3] Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

[4] Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

a. Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
b. Land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
c. Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
d. Zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Art. 25
Deponiezone Hapfere

[1] Die Deponiezone Hapfere ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Deponie Typ A nach Art. 35 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) bestimmt.

[2] Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und vom Gemeinderat zu bewilligen ist.

[3] Zulässig sind bis zum Abschluss der Deponie Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Aushubmaterial. Andere Bauten und Anlagen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.

[4] Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgeflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.

[5] Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen und langfristig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlicher ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.

[6] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26
Gefahrenzonen

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potenziell durch Wasserprozesse gefährdet sind.

[2] Die Gefahrenzonen haben folgende Bedeutungen:

a. Gefahrenzone blau: Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.

b. Gefahrenzone gelb: Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Es können aber erhebliche Sachschäden auftreten, insbesondere bei Überschwemmungen.

Im Bereich der Bauzonen gibt es in Rain keine Gefahrenzonen.

[3] Der Gemeinderat formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

3.3. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 27
Naturschutzzone

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet die Baukommission ihre Beseitigung an. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:

a. Das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen Kleinbauten und dergleichen,
b. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
c. Das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen
d. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
e. Das Ausgraben, Entfernen oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
f. Das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
g. Sport- und Freizeitveranstaltungen und Sportanlagen, Reiten neben den Reitwegen bzw. übrigen Wegen,
h. Der private und gewerbliche Gartenbau,
i. Das Betreten der Gebiete abseits der offiziellen Wege im Offenland – ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

a. Im Interesse der Schutzziele, oder
b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden, oder
c. für notwendige Versorgungsleitungen.

[5] Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

[6] Der Gemeinderat kann den Schutz weiterer Naturschutzzonen in kommunalen Schutzverordnungen oder in Verträgen festlegen.

[7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 28
Landschaftsschutzzone (überlagert)

[1] Die überlagernde Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

[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 einzufügen. Die Baukommission 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.

[5] Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Art. 29
Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume, Baumreihen und Randbepflanzung, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[2] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Baukommission eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

[3] Von den Naturobjekten Einzelbaum (gemäss Naturschutzverordnung) im Siedlungsgebiet sind ab äusserer Begrenzungslinie der Baumstämme bei baulichen Veränderungen ein Abstand von 4.0 m einzuhalten (ausgenommen Fusswege). Vorbehalten bleibt die Einhaltung weitergehender Abstandsvorschriften.

[4] Die Baukommission kann innerhalb des Baugebiets Ausnahmen von den Abständen gemäss Abs. 3 gewähren, wenn der Fortbestand des Baumes dadurch nicht gefährdet wird.

[5] Ausserhalb des Siedlungsgebiets gilt entlang von Naturobjekten ein Abstand von 3.0 m ab Stamm resp. Ab Verbindungslinie der äussersten Bäume und Bestockungen, Vorbehalten bleiben die Gewässerabstandsvorschriften gemäss §§ 5 und 6 Wasserbaugesetz (WBG).

[6] Im Schutzbereich nach Abs. 5 gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

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

[7] Der Gemeinderat kann den Schutz weiterer Naturobjekte in kommunalen Schutzverordnungen oder in Verträgen festlegen.

Art. 30
Naturobjekt
Randbepflanzung

[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 von der Baumkommission 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 Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen.

[4] Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung der Baukommission.

[5] Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

4. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Art. 31
Freiwilliger
Gestaltungsplan

[1] Für freiwillige Gestaltungspläne gelten die Vorgaben gemäss § 75 Abs. 2 PBG.

[2] Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt in allen Zonen 3'000 m². Der Gestaltungsplan kann zonenübergreifend sein.

[3] Der Gemeinderat kann Abweichungen gemäss Abs. 2 je nach dem Masse gewähren, in dem die Anforderungen aus § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gemäss § 14 PBV.

[4] Von motorisierten Fahrzeugen befahrene Flächen und arealinterne Wegverbindungen können nicht als Mehrleistung im Sinne von § 75 Abs. 3 lit. c angerechnet werden, um Abweichungen im Sinne von § 75 Abs. 2 bzw. Absatz 4 zu gewähren.

[5] Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzureichen.

Art. 32
Gestaltungsplanpflicht

[1] In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG gebaut werden.

[2] Die Ziele und Anforderungen sind in Anhang 4 aufgelistet. Der Gemeinderat gewährt Abweichungen auf die Gesamthöhe und die ÜZ bis zu den Maximalwerten gemäss Anhang 4 b) in dem Masse wie die Ziele und Anforderungen erfüllt sind. Grundvoraussetzung für eine Erhöhung um mehr als 5 % ist die Erfüllung der Anforderungen an den Energiebonus gemäss § 14 PBV.

[3] Für Abweichungen von mehr als 10 % auf die Gesamthöhe und die ÜZ gemäss § 75 Abs. 1 PBG ist über ein qualitätssicherndes Verfahren der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung zu erbringen. Dazu ist ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag mit mindestens drei Teams) vorzusehen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat auch ein einfaches, begleitetes Verfahren mit nur einem Team und Qualitätssicherung durch unabhängige Fachpersonen zulassen. Die Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn. Die Auswahl der Teams ist Sache des Bauherrn. Neben der Eigentümerschaft ist die Gemeinde angemessen in der Jury vertreten (mindestens je eine Vertretung aus Gemeinderat und Baukommission). Zusätzlich sind, in Absprache mit der Gemeinde 2 - 3 unabhängige Fachjuroren einzusetzen.

5. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 33
Gesamt- und Fassadenhöhe

[1] Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.

a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel[2] gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

[2] Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.

[3] Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassaden- und Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die jeweils zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

Art. 34
Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem (Grundwert) liegen.

[2] Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

Art. 35
Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

a. Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
b. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.

5.1. Erschliessung

Art. 36
Parkfelder für Fahrzeuge

[1] Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten, die Verkehr erzeugen, hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Parkfelder für Autos, Motorräder, Mopeds, Velos usw. zu schaffen.

[2] Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

[3] Die Baukommission setzt die Mindestzahl der Parkfelder für Autos im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:

a. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern für Bewohner und Besucher 2 Parkfelder pro Wohnung.
b. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen für Bewohner 1 Parkfeld pro Wohnung mit bis zu 2.5 Zimmer, 1.5 Parkfelder pro grössere Wohnung und zusätzlich folgende Anzahl Besucherparkplätze:
   - Bei 3 bis 10 Wohnungen: 0.5 Parkfeld/Wohnung
   - Bei 11 und mehr Wohnungen: 0.4 Parkfeld/Wohnung.

   Die Besucherparkfelder müssen öffentlich zugänglich sein und ihrem Zweck dauernd erhalten werden.
c. Für alle weiteren Nutzungen und für Bauten mit grösserem Publikumsverkehr bestimmt die Baukommission die Zahl der erforderlichen Parkfelder gemäss VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute).

[4] Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts kann der Gemeinderat eine etappenweise Realisierung der Parkfelder bewilligen oder die Mindestzahl aus Abs. 3 reduzieren, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Dazu zählen insbesondere der Schutz des Ortsbildes, Nutzungen mit nachhaltig geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft.

Art. 37
Ersatzgabe

[1] Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Parkfelder nicht realisiert werden, so erhebt der Gemeinderat für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe.

[2] Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 20’000.

[3] Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

[4] Der Gemeinderat kann beim ökologisch begründeten und bewussten Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen ausnahmsweise auf die Erhebung der Ersatzabgabe teilweise oder vollständig verzichten.

[5] Wird im Rahmen eines Mobilitätskonzepts gemäss Art. 36 Abs. 4 die Anzahl Parkfelder reduziert, so ist bis zu einer max. Reduktion von 20 % keine Ersatzabgabe zu leisten.

5.2. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 38
Dachgestaltung

[1] Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

[2] Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die Richtlinien des Kantons. Sie gelten als technisch bedingte Aufbauten gemäss §139 Abs. 2 PBG.

[3] Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn

a. Sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
b. Der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
c. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

[4] Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45 Grad nicht übersteigen.

[5] Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung, die nicht als Terrassen und zur Energiegewinnung genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann die Baukommission Ausnahmen bewilligen.

Art. 39
Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

[2] Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

[3] Der Baukommission kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 40
Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

[1] Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten.

[2] Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen. Schotter- und Steingärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, sind nur für Kleinflächen zulässig.

[3] Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

[4] Zur Durchgrünung des Ortsbildes kann die Baukommission Bereiche mit Baumgruppen und Alleen festlegen. Im Baubewilligungsverfahren können für den Strassenraum wichtige Bäume vorgeschrieben werden.

[5] An Siedlungsrändern ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Flächen oder Grünstrukturen anzulegen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

Art. 41
Terrainveränderungen

[1] Bauten sind durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

[2] Stützmauern und Einfriedungen dürfen, gemessen ab fertigem Terrain, höchstens 1.5 m hoch sein. Höhere Mauern kann die Baukommission gestatten, wenn sie gut gestaltet oder begrünt sind.

[3] An Siedlungsrändern und landschaftlich exponierten Lagen sind Mauern und Einfriedungen soweit möglich zu vermeiden. Mauern und geschlossene Einfriedungen von mehr als 0.8 m Höhe sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

Art. 42
Archäologische Fundstellen

[1] Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 43
Antennen

[1] Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

b. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c. Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

a. Priorität 1: Arbeitszonen

b. Priorität 2: Zone für öffentliche Zwecke ohne Heime

c. Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

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

5 In Wohn-, Dorf- und Wohn- und Arbeitszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattungen zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

6 An Kulturdenkmäler sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.

7 Antennenanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 44
Beleuchtung

1 Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.

2 Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.

3 Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und wenn sie insbesondere der 5-Punkte-Checkliste des Merkblattes

«Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz von 2008 genügen.

[4] Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 23.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z. B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw. können Ausnahmen erteilt werden.

5.3. Schutz der Gesundheit

Art. 45
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 geplanten oder bestehenden Überbauungen kann die Baukommission die Erstellung von Unterfluranlagen verlangen. Sie kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation von Containern erlassen.

Art. 46
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

[1] Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohnungen sind in Gebäude oder, wenn ausserhalb von Gebäude liegend, gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS 40 065.

[2] Bei 4 und mehr Wohneinheiten ist eine Fläche von 1 m^2 pro 4 Zimmer für gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrradanhänger und dergleichen vorzusehen.

Art. 47
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

[2] Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

[3] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

6. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 48
Gebühren

[1] Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung und Genehmigung der Baugesuche eine Gebühr gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Rain, zuzüglich sämtlicher der Gemeinde durch Arbeitsausführung Dritter entstandener Kosten.

[2] Bei ausserordentlichem Zeitaufwand erhöht sich die gemäss Abs. 1 errechnete Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.

[3] Für die Prüfung und Genehmigung von Gestaltungsplänen, Quartiererschliessungen usw. erhebt der Gemeinderat gestützt auf die Gebührenverordnung der Gemeinde Rain eine Gebühr zuzüglich sämtlicher der Gemeinde durch Arbeitsausführung Dritter entstandener Kosten.

[4] Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren, Ersatzabgaben und zur Ausführungssicherung Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 49
Strafbestimmungen

[1] Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis CHF 40'000.

[2] Wer die Vorschriften in Art. 27 und Art. 29 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu CHF 20'000, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000 bestraft.

Art. 50
Schlussbestimmungen

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 28. Juni 2011 wird aufgehoben.

[3] Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

a. Chänelmatt Ost
b. Chänelmatt West
c. Chilefeld
d. Chilehalde Ost
e. Chilehalde West
f. Chrummweid
g. Dubematt Ost
h. Dubematt West
i. Gääli
j. Grünrain
k. Niderhölzli Nord
l. Niderhölzli Süd
m. Niderhölzli Teil 1
n. Niderhölzli Teil 2
o. Niderhölzli Teil 3
p. Niderhölzli Teil 4
q. Rüti II
r. Rütipark
s. Sandblatte
t. Wydematt

[4] Infolge der Aufhebung von Gestaltungsplänen notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte sind privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFINDLICHEKEITSSTUFEN

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten [1]				ÜZ Neben-bauten [2]	Grünflächen-ziffer [3]	Gesamthöhe [4]			Gebäude-länge max. [5]	Lärm-ES [6]
			min.	**Typ A**	Typ B	Typ C			min.	**Grundwert**	max.		
Dorfzone A	DA	Kern	--	**0.27**	0.30	0.33	0.03	--	--	**14.0 m**	16.0 m	--	III
Dorfzone B	DB	Erweiterung	--	**0.24**	0.27	0.30	0.06	--	--	**13.0 m**	15.0 m	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	--	**0.24**	0.27	0.30	0.08	--	--	**8.0 m**	10.0 m	25.0 m [7]	II
	W2b	W2 normal	--	**0.24**	0.27	0.30	0.08	--	--	**9.0 m**	11.0 m	25.0 m [7]	II
	W2c	W2 dicht	--	**0.27**	0.31	0.35	0.08	--	--	**9.5 m**	11.0 m	32.0 m	II
	W2E	Erhaltungs-zone W2	--	gemäss Art. 12			0.08	--	gemäss Art. 12			--	II
Wohnzone 3	W3E	Erhaltungs-zone W3	--	gemäss Art. 12			0.06	--	gemäss Art. 12			--	II
	W3a	W3 niedrig	--	**0.24**	0.27	0.30	0.06	--	--	**11.0 m**	13.0 m	32.0 m	II
	W3b	W3 normal	--	**0.24**	0.27	0.30	0.06	--	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	32.0 m	II
	W3c	W3 dicht	0.18	**0.27**	0.30	0.33	0.06	--	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	32.0 m	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	Typ 1	0.18	**0.33**	0.36	0.39	0.06	--	--	**9.0 m**	11.0 m	--	III
		Typ 2	--	**0.06**	0.09	0.12			--	**9.0 m**	11.0 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	Typ 1	--	**0.24**	0.27	0.30	0.06	--	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	--	III
		Typ 2	--	**0.09**	0.12	0.15			--	**13.0 m**	15.0 m	--	III
Arbeitszone III	AIIIa	normal	--	0.50	0.50	0.50	--	0.15	--	**14.5 m**	--	--	III
	AIIIb	dicht	0.20	--	--	--	--	0.15	6.0 m	**14.5 m**	--	--	III

[1] Überbauungsziffer gemäss Art. 5 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

[2] Überbauungsziffer für Nebenbauten gemäss Art. 6 BZR

[3] Grünflächenziffer gemäss Art. 8 BZR

[4] Max. Gesamthöhe gemäss Art. 33 Abs. 1 BZR. Die Gesamthöhe erstreckt sich vom massgebenden Terrain zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bei Schrägdächern darf die Oberkante der Dachfläche max. 0.5 m über diesem Punkt liegen.

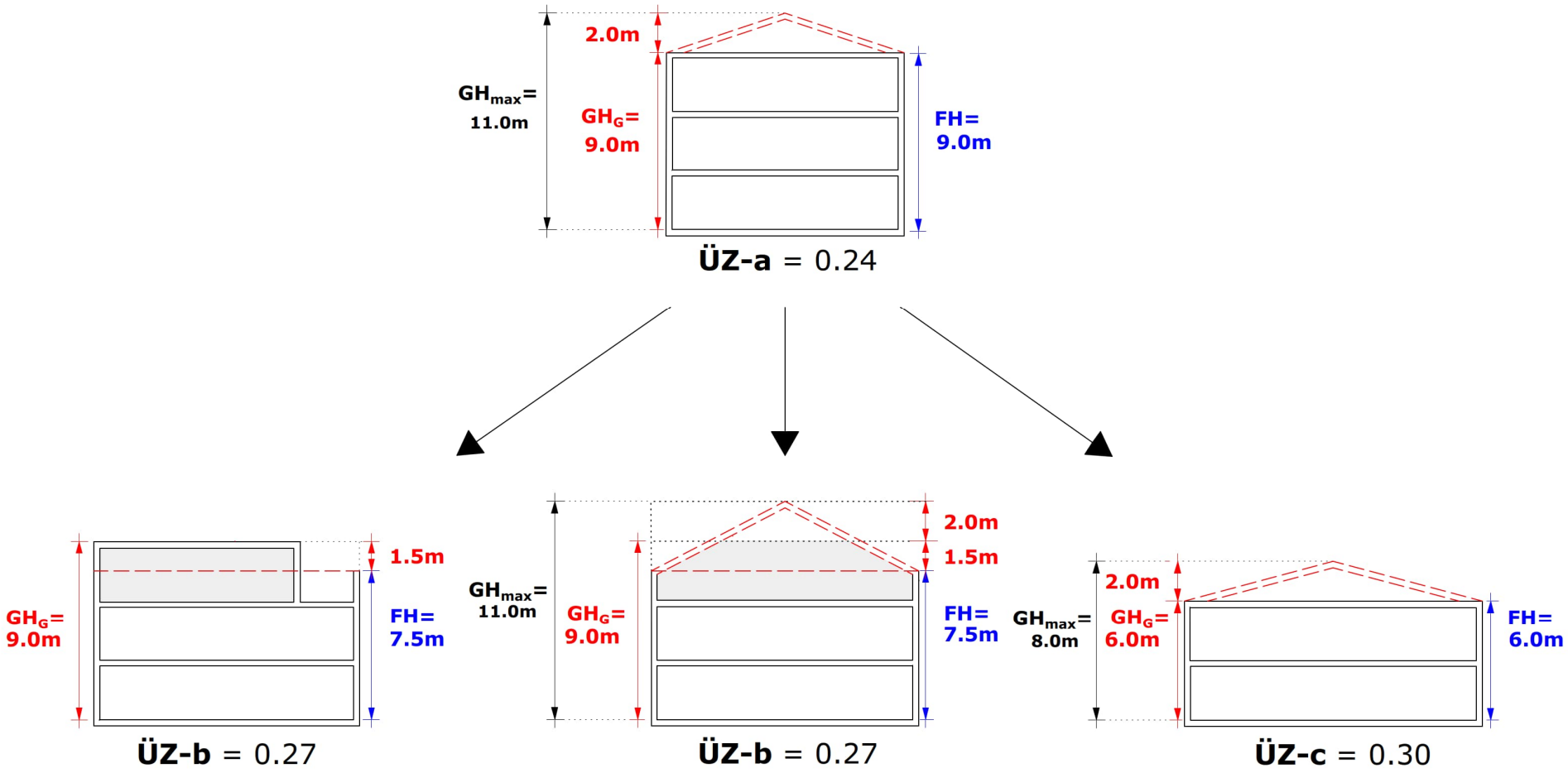
[5] Max. Gebäudelänge gemäss § 112a PBG

[6] Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

[7] Bei gut gestalteten und gegliederten Fassaden kann die Baukommission grössere Längen bis max. 32 m gestatten.

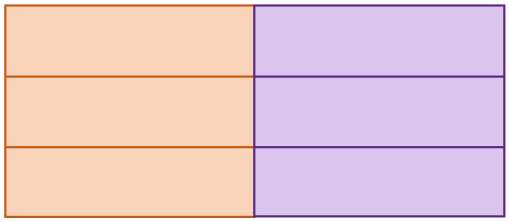
ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Wohnzone 2b, W2 normal (W2b)

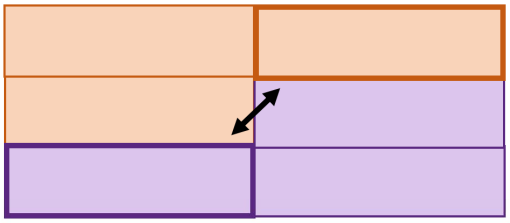


ANHANG 3: SKIZZE ZU ART. 13 BZR, WOHN- UND ARBEITSZONE

ÜZ gemäss Art. 13 Abs. 2
Am Beispiel W2A



Nutzungsübertragung gemäss Art. 13 Abs. 3



Wohn- und/oder Arbeitsnutzung

Arbeitsnutzung

ANHANG 4: GESTALTUNGSPLANVORGABEN ZU ART. 32 BZR

Gebietsbezeichnung	Vorgaben für den Gestaltungsplan
Dorfkern Nord, Parz. Nr. 39	a) Qualitätsvolle Bebauung im Ortskern, welche das bestehende Ortsbild weiterentwickelt und das Dorfzentrum in seiner Funktion stärkt. b) Von den Grundmassen gemäss Anhang 1 kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wie folgt abgewichen werden: - ÜZ Hauptbauten: Die ÜZ für Hauptbauten (Typ A, B, C) beträgt max. 0.33. - ÜZ Sockelgeschoss: Für die Erstellung eines Sockelgeschosses bis zu einer Gesamthöhe von max. 5.5 m und mit ausschliesslich gewerblicher Nutzung ist eine ÜZ von max. 0.09 zulässig. - Abweichungen gegenüber der Gesamthöhe aus Anhang 1 BZR sind bis max. 19.0 m (ab Terrain Kantonsstrasse mit einer Kote von 586.00 m.ü.M.) zulässig, wenn das Resultat aus einem qualitätssichernden Verfahren eine gute ortsbauliche Eingliederung aufzeigt. c) Eine Erhöhung der Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 9 Abs. 4 ist nicht zulässig. d) Die Bauten entlang der Dorfstrasse weisen im Erdgeschoss auf der strassenzugewandten Seite keine Wohnnutzung auf. e) Die Gemeinde priorisiert ausdrücklich die Ansiedlung eines Detailhandelsbetriebs. Ein Wechsel zu alternativen Gewerben ist ausschließlich dann möglich, wenn schlüssig belegt wird, dass keine Nachfrage seitens des Detailhandels besteht. f) Klärung Umgang Gebäude «Gasthof Kreuz» (erhaltenswert). g) Die Bebauung und Aussenraumgestaltung entlang der Dorfstrasse tragen zur Aufwertung und Stärkung des öffentlichen Raums bei. Planungen und Ausführungen in angrenzenden Bereichen sind mit der Gemeinde zu koordinieren. h) Entlang der Dorfstrasse ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzunehmen. Entlang der Zonengrenze zur Landschaft ist eine Randbepflanzung zu erstellen. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu begrenzen. i) Sicherstellung Fuss- und Veloanschluss Chrummweidstrasse – Strasse Weierhus (Schulweg). j) Vorgängig zum qualitätssichernden Verfahren ist mit der Gemeinde zu prüfen ob und inwieweit ein Raumbedarf für öffentliche Mobilitätsbedürfnisse (Buswendeschleife) besteht. k) Die Parkierung ist grossmehrheitlich unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen. Erstellung einer optimalen und zentralen Erschliessung mit einer guten und zukunftsgerichteten Infrastruktur für Velos und Fussgänger.
Dorfkern Süd, Parz. Nrn. 55, 56, 57, 58, 59, 61, 370, 412, 438, 546, 601, 705 und 717	a) Qualitätsvolle Bebauung im Ortskern, welche das bestehende Ortsbild weiterentwickelt und das Dorfzentrum in seiner Funktion stärkt. b) Von den Grundmassen gemäss Anhang 1 kann im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens wie folgt abgewichen werden: - ÜZ Hauptbauten: Die ÜZ für Hauptbauten (Typ A, B, C) beträgt max. 0.33. Mindestens eine Hauptbaute erfüllt die Anforderungen an die ÜZ-c und weist eine um mindestens 3.0 m reduzierte Gesamthöhe auf.

	- ÜZ Sockelgeschoss: Für die Erstellung eines Sockelgeschosses mit Haupt- oder Nebennutzflächen und einer Gesamthöhe von max. 5.5 m (unabhängig von Abgrabungen gemäss Art. 33 Abs. 3) an der Kantonsstrasse, zwischen Chilestrasse und Chilefeldweg, ist zusätzlich eine ÜZ von max. 0.09 zulässig. - Gesamthöhe Grundstücke Nr. 56 und 58: Für zwei Hauptbauten an der Kantonsstrasse, zwischen Chilestrasse und Chilefeldweg, ist eine max. Gesamthöhe von 20.0 m (ab Terrain Kantonsstrasse mit einer Kote von 586.75 m.ü.M.) zulässig, wenn das Resultat aus dem qualitätssichernden Verfahren eine gute ortsbauliche Eingliederung aufzeigt. - Für die Grundstück-Nrn. 55, 57, 59, 370, 412, 438 und 601 sind max. Gesamthöhen von 16.0 m (Grundwert) bzw. 18.0 m (max. Gesamthöhen) zulässig. - Für die Grundstück-Nrn. 61 und 546 sind keine Abweichungen von den Grundmassen im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erlaubt. Im projektierten Bereich des Pfarrhauses gemäss Studie gilt eine max. Gesamthöhe von 11.0 m (Grundwert) bzw. 13.0 m (max. Gesamthöhe) und ein Grenzabstand vom 5.0 m. c) Südlich der Grünzone Platz ist die Bauzone auf einer Länge von 20 m (in Richtung Süden) für die Erstellung einer Pavillonbaute mit öffentlichem Charakter und einer Gesamthöhe von max. 7.5 m reserviert. d) Eine Erhöhung der Überbauungsziffer für Nebenbauten gemäss Art. 9 Abs. 4 ist nicht zulässig. e) Die Bauten zwischen Chilestrasse und Chilefeldweg weisen in den Erdgeschossen zur Dorf- und Chilestrasse hin keine Wohnnutzung auf. f) Die Bebauung und Aussenraumgestaltung entlang der Dorf- und Chilestrasse tragen zur Stärkung des öffentlichen Raums bei. Die öffentliche Freiraumachse entlang der Chilestrasse soll gestalterisch wie funktional aufgewertet werden. Planungen und Ausführungen in angrenzenden Bereichen sind mit der Gemeinde zu koordinieren. g) Entlang der Chile- und Dorfstrasse ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzunehmen. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu begrenzen. h) Im Bereich der Grünzone Platz Nr. 1 ist ein attraktiver, öffentlicher Freiraum mit einer hohen Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu erstellen. i) Entlang des Chilefeldwegs (Parz. 55) wird ein attraktiver öffentlicher Freiraum mit fliessendem Übergang zu den gemeinschaftlichen Freiräumen der neuen Bebauung gestaltet. j) Sicherstellung Fuss- und Veloanschluss Dorfstrasse – Chilestrasse. k) Vorgängig zum qualitätssichernden Verfahren ist mit der Gemeinde zu prüfen ob und inwieweit ein Raumbedarf für öffentliche Mobilitätsbedürfnisse (Bushaltestelle) besteht. l) Die Parkierung ist grossmehrheitlich unterirdisch in einer zentralen Einstellhalle anzuordnen. Erstellung einer optimalen und zentralen Erschliessung mit einer guten und zukunftsgerichteten Infrastruktur für Velos und Fussgänger. Auf dem Grundstück Nr. 546 ist eine Reihe an oberirdischen Parkplätzen anzubieten. m) Aufgrund der Realisierung eines bedeutenden Anteils (mind. 25 % der erstellten Wohnungen) an gemeinnützigem Wohnungsbau (Kostenmiete) kann der Gemeinderat ein einfaches begleitetes Verfahren gemäss Art. 32 Abs. 3, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, zulassen.