

# **Bau- und Zonenreglement**

**6. September 2007**  
**revidiert: 28. August 2009**

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>EINLEITUNG</b>	
Artikel 1	Zweck .....	4
Artikel 2	Rechtscharakter .....	4
Artikel 3	Geltungsbereich .....	4
	<b>A) Planungsvorschriften .....</b>	<b>4</b>
Artikel 4	Verkehrsrichtplan / Kommunalen Erschliessungsrichtplan .....	4
Artikel 5	Ausnutzungsziffer .....	5
Artikel 6	Baulinien .....	5
Artikel 7	Zoneneinteilung.....	5
Artikel 8	Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen .....	6
	<b>I. BAUZONEN.....</b>	<b>7</b>
Artikel 9	1. Dorfzone (D).....	7
	2. Kernzone (K3) .....	7
	3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3) .....	8
	4. Dreigeschossige Wohnzone (W3) .....	8
	5. Terrassenhauszone (WT) .....	9
	6. Zweigeschossige Wohnzone A (W2 A) .....	9
	7. Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B) .....	10
	8. Zone für verdichtete Bauweise, überlagert (VB) .....	10
	9. Arbeitszone A (Ar A).....	11
	10. Arbeitszone B (Ar B).....	11
	11. Zone für öffentliche Zwecke (Ö) .....	12
	12. Grünzone (GZ) .....	12
	<b>II. NICHTBAUZONEN.....</b>	<b>13</b>
Artikel 10	1. Landwirtschaftszone (L) .....	13
	2. Übrige Gebiete (UeG – A und UeG – B).....	14
	<b>III. SCHUTZZONEN .....</b>	<b>14</b>
Artikel 11	1. Ortsbildschutzzone, überlagert (OS) .....	14
	2. Schutzzone Krumbach, überlagert (SZK) .....	14
	3. Schutzzone Wald, überlagert (SZW) .....	15
	4. Schutzzone Archäologie (SZA).....	15
	5. Grundwasserschutzzone (GWZ) .....	16
	<b>IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....</b>	<b>16</b>
Artikel 12	Bebauungsplan.....	16
Artikel 13	Gestaltungsplan / Gestaltungsplanpflicht.....	16
	<b>B) BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
Artikel 14	Abstellplätze .....	17
Artikel 15	Strassenabstände.....	18
Artikel 16	Gewässerabstand / Wasserbau.....	18
Artikel 17	Waldgrenze / Waldabstand .....	19
Artikel 18	Entwässerung.....	19
Artikel 19	Kinderspielplätze.....	19
Artikel 20	Kehrrichtcontainer und Kompostplätze.....	19

	<b>C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....</b>	<b>19</b>
Artikel 21	Orts- und Landschaftsbild .....	19
Artikel 22	Kulturobjekte .....	20
Artikel 23	Naturobjekte .....	21
Artikel 24	Aussichtspunkte.....	21
Artikel 25	Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestaltung.....	21
Artikel 26	Terrainveränderungen, Stützmauern .....	22
Artikel 27	Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen .....	22
	<b>D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN .....</b>	<b>22</b>
Artikel 28	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten .....	22
Artikel 29	Gebühren .....	23
Artikel 30	Baubewilligung und Baukontrolle.....	23
Artikel 31	Ausnahmen .....	23
Artikel 32	Strafbestimmungen.....	24
	<b>E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>25</b>
Artikel 33	Beschwerderecht .....	25
Artikel 34	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	25
Artikel 35	Inkrafttreten .....	25

## **ANHANG**

- I Berechnung der erforderlichen Parkplätze
- II Richtlinien für Auffüllungen, Mauern und Grenzabstände

Gestützt auf § 17 Abs. 2, § 35 und § 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) sowie § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz erlässt die Gemeinde Geuensee folgendes Bau- und Zonenreglement:

## **EINLEITUNG**

	<b>Artikel 1</b>
<b>Zweck</b>	Das Bau- und Zonenreglement bezweckt einen schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine häusliche Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung unter Beachtung der Ziele und Planungsgrundsätze im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung.
	<b>Artikel 2</b>
<b>Rechtscharakter</b>	Die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, sofern dies in diesem Reglement nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
	<b>Artikel 3</b>
<b>Geltungsbereich</b>	Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## **A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

	<b>Artikel 4</b>
<b>Verkehrsrichtplan / Kommunaler Erschliessungs- richtplan</b>	Die Gemeinde erlässt im Sinn von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Er ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten. Der kommunale Erschliessungsrichtplan im Sinn von § 40 PBG bezeichnet alle Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege und Werkleitungen), die bestehen oder zur Erschliessung der Bauzonen erforderlich sind.

**Artikel 5****Ausnützungsziffer**

Der Berechnungsfaktor im Sinn von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

**Artikel 6****Baulinien**

- <sup>1</sup> Mit Baulinien sollen Räume insbesondere entlang von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen, um Naturobjekte, Aussichtspunkte oder Kulturobjekte freigehalten werden.
- <sup>2</sup> Baulinien können von Gebäudeteilen im Sinn von § 120 Abs. 3 PBG überragt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Dachvorsprünge von mehr als 1.00 m gestatten.
- <sup>3</sup> Zwischen Baulinien und Strassengrenze können folgende Bauten und Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden:
  - a) Veloabstellplätze
  - b) Containerplätze
  - c) Wege, Einfriedungen, Treppen
  - d) Lärmschutzbauten
  - e) Motorfahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten
  - f) Stützmauern und Böschungen
  - g) Hochstammbäume
  - h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG
  - i) Versickerungsgräben und Retentionsanlagen.

**Artikel 7****Zoneneinteilung**

- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

I. Bauzonen

- |  |             |
|--|-------------|
| a) Dorfzone                                  | <b>D</b>    |
| b) Kernzone                                  | <b>K3</b>   |
| c) Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone     | <b>AW3</b>  |
| d) Dreigeschossige Wohnzone                  | <b>W3</b>   |
| e) Terrassenhauszone                         | <b>WT</b>   |
| f) Zweigeschossige Wohnzone A                | <b>W2 A</b> |
| g) Zweigeschossige Wohnzone B                | <b>W2 B</b> |
| h) Zone für verdichtete Bauweise, überlagert | <b>VB</b>   |
| i) Arbeitszone A                             | <b>Ar A</b> |
| j) Arbeitszone B                             | <b>Ar B</b> |
| k) Zone für öffentliche Zwecke               | <b>Ö</b>    |
| l) Grünzone                                  | <b>GZ</b>   |

II. Nichtbauzonen

m) Landwirtschaftszone	<b>L</b>
n) Übriges Gebiet: UeG - A, UeG - B	<b>UeG - A</b> <b>UeG - B</b>

III. Schutzzonen

o) Ortsbildschutzzone, überlagert	<b>OS</b>
p) Schutzzone Krumbach, überlagert	<b>SZK</b>
q) Schutzzone Wald, überlagert	<b>SZW</b>
r) Schutzzone Archäologie	<b>SZA</b>
s) Grundwasserschutzzone	<b>GWZ</b>

<sup>2</sup> Die Zonen sind im Zonenplänen Siedlung 1:2'000 und im Zonenplan Landschaft 1:5'000 festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglements bilden. Zur ungefähren Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben der Zonenpläne.

<sup>3</sup> Zur besseren Lesbarkeit der Zonenpläne sind wichtigere Strassen weiss dargestellt (UeG - A). Die Strassen können im Rahmen des kantonalen Rechts bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen miteinbezogen werden.

**Artikel 8****Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen**

- <sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- <sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- <sup>3</sup> Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

- <sup>4</sup> Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind im Zonenplan bzw. in den entsprechenden Zonenvorschriften bezeichnet.  
Zonenbereiche, in denen eine Aufstufung als Folge einer Vorbelastung vorgenommen wird, sind im Zonenplan Siedlung speziell bezeichnet.

## I. BAUZONEN

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

### Artikel 9

#### 1. Dorfzone (D)

- <sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.
- <sup>2</sup> Nutzung:  
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten.
- <sup>3</sup> Bauvorschriften:  
Es gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes Mitteldorf - Unterdorf (Teilplan 1) und Oberdorf (Teilplan 2) sowie der überlagerten Ortsbildschutzzone.
- <sup>4</sup> Der Bestand ist gewährleistet. Kleinere Um- und Anbauten sowie Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich positiv in das Ortsbild einfügen und den Freiraum nicht unzumutbar schmälern. Neubauten, grössere Um- und Anbauten sowie eingreifende Umnutzungen des Freiraumes dürfen nur nach einem genehmigten Bebauungsplan erstellt werden.
- <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

#### 2. Kernzone (K3)

- <sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung aller Bauten in das Orts- und Strassenbild.
- <sup>2</sup> Nutzung:  
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Im Erdgeschoss sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse keine direkt zur Hauptstrasse orientierten Wohnnutzungen gestattet.
- <sup>3</sup> Geschosshöhe:  
Höchstens drei Vollgeschosse

- 3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)**
- <sup>4</sup> Ausnützungsziffer:  
Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.50 für Wohnnutzung.
  - <sup>5</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
  - <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 4. Dreigeschossige Wohnzone (W3)**
- <sup>1</sup> Nutzung:  
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten.
  - <sup>2</sup> Geschoszahl:  
Höchstens drei Vollgeschosse.
  - <sup>3</sup> Gestaltung:  
Neu-, Ersatz- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
  - <sup>4</sup> Ausnützungsziffer:  
Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.25 für Wohnnutzung.
  - <sup>5</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
  - <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III  
Im Gebiet Usserdorf sind für lärmempfindliche Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- 3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)**
- <sup>1</sup> Nutzung:  
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten.
  - <sup>2</sup> Geschoszahl:  
Höchstens drei Vollgeschosse.
  - <sup>3</sup> Gestaltung:  
Neu-, Ersatz- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
  - <sup>4</sup> Ausnützungsziffer:  
Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.25 für Wohnnutzung.
  - <sup>5</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
  - <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III  
Im Gebiet Usserdorf sind für lärmempfindliche Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.
- 4. Dreigeschossige Wohnzone (W3)**
- <sup>1</sup> Nutzung:  
Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie sich in den Zonencharakter einfügen.
  - <sup>2</sup> Geschoszahl:  
Höchstens drei Vollgeschosse.
  - <sup>3</sup> Ausnützungsziffer:  
Höchstens 0.55
  - <sup>4</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
  - <sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

**5. Terrassenhauszone (WT)**

- <sup>1</sup> Die Terrassenhauszone dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Terrassenbauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe.
- <sup>2</sup> Geschosszahl:  
Die Terrassenbauten sind der Hangneigung anzupassen. Bei seitlicher Betrachtung dürfen in jedem Vertikalschnitt nicht mehr als zwei Geschosse aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen.
- <sup>3</sup> Gebäudestaffelung:  
Die übereinanderliegenden Geschosse sind mit Ausnahme des untersten sichtbaren Untergeschosses und des obersten Attikageschosses mindestens 3.00 m zurückzusetzen.
- <sup>4</sup> Ausnutzungsziffer:  
Höchstens 0.70
- <sup>5</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- <sup>6</sup> Mit einem Gesamtprojekt ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

**6. Zweigeschossige Wohnzone A (W2 A)**

- <sup>1</sup> Nutzung:  
Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, sofern sie sich gut in den Zonencharakter einfügen.
- <sup>2</sup> Geschosszahl:  
Höchstens zwei Vollgeschosse.
- <sup>3</sup> Gebäudelänge:  
Höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Längen gestatten.
- <sup>4</sup> Ausnutzungsziffer:  
Höchstens 0.35, verdichtet max. 0.45\* gemäss Art. 9 Ziff. 8 BZR.
- <sup>5</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

---

\* Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnutzungszuschlag gestattet.

**7. Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B)**

- <sup>1</sup> Bauweise:  
Offene Bauweise. Die max. Gebäudelänge beträgt 20.00 m.
- <sup>2</sup> Nutzung:  
Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, sofern sie sich gut in den Zonencharakter einfügen.\*
- <sup>3</sup> Geschosszahl:  
Höchstens zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.
- <sup>4</sup> Für das im Dachgeschoss integrierte zweite Vollgeschoss beträgt die Kniestockhöhe max. 2.00 m und die Dachfirsthöhe ab dem zweiten Vollgeschossboden max. 5.00 m.
- <sup>5</sup> Ausnützungsziffer:  
Höchstens 0.30. Für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung wird ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt.
- <sup>6</sup> Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- <sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

**8. Zone für verdichtete Bauweise, überlagert (VB)**

In der Zone W2 A ist eine verdichtete Bauweise möglich. Der Gemeinderat kann in Abweichung von Art. 9 Ziff. 6 BZR im Rahmen von Gestaltungsplänen bei verdichteter Bauweise eine Ausnützungsziffer von max. 0.45<sup>†</sup> zulassen. Unter verdichtete Bauweise fallen architektonisch gut gestaltete Reihenhäuser, Teppichsiedlungen etc. mit hoher Wohnqualität, die wohnungszugehörige Aussenbereiche aufweisen. Die Mindestfläche für verdichtete Bauweise beträgt 2'500 m<sup>2</sup>. Doppel Einfamilienhäuser gelten nicht als verdichtete Bauweise (§ 38 PBG).

\* Der Regierungsrat hat mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 das Bau- und Zonenreglement ohne den Zusatz „Terrassenbauten sind auf den Parzellen Nr. 262, 263, 669, 1057 und 1058 nicht gestattet“ genehmigt und für die Parzellen Nr. 262, 263, 669, 1057 und 1058 angeordnet, dass Terrassenbauten bis zum Abschluss des Ortsplanungsverfahrens im Sinne der Erwägungen des RRE nicht gestattet sind.

<sup>†</sup> Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnützungszuschlag gestattet.

**9. Arbeitszone A (Ar A)**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone A ist für nicht oder mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe bestimmt.  
Einkaufszentren und Verkaufsstellen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche über 1'000 m<sup>2</sup> sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Fachmärkte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs.
- <sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Arbeitgeber sowie Arbeitnehmer erstellt werden, deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (§ 46 PBG).
- <sup>3</sup> Gestaltung: Neubauten, Ersatz- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Gebäude, Lagerplätze und Parkplätze sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan und ein Bepflanzungskonzept einzureichen.  
Im Gebiet Usserdorf ist entlang des südlichen Zonenrands eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren.
- <sup>4</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:  
Firsthöhe: max. 15.00 m  
Bei Flachdächern darf die Fassadenhöhe max. 15.00 m betragen, wenn nur technisch bedingte Aufbauten das Flachdach überragen.  
Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.40  
Grünflächenziffer: mind. 0.15  
Der Gemeinderat kann eine höhere ÜZ bewilligen, wenn Parkierungs- oder Umschlagplätze in genügender Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereiches ausgewiesen werden.
- <sup>5</sup> Gemäss § 122 Abs. 6 PBG wird innerhalb der Zone und angrenzend zur Arbeitszone B (Ar B) kein Mehrlängenzuschlag berechnet.  
Gegenüber den Parzellen Nr. 170 und Nr. 326 ist ein minimaler Grenzabstand von 8.00 m einzuhalten.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III  
Im Gebiet Usserdorf sind für lärmempfindliche Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

**10. Arbeitszone B (Ar B)**

- <sup>1</sup> Die Arbeitszone B ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.
- <sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Arbeitgeber sowie Arbeit-

nehmer erstellt werden, deren Anwesenheit aus betriebs-technischen Gründen erforderlich ist (§ 46 PBG).

<sup>3</sup> Ausnützung, Höhe, Abstände usw. der Bauten werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

<sup>4</sup> Die Errichtung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen ist untersagt.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe IV

### **11. Zone für öffentliche Zwecke (Ö)**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 48 Abs. 1 PBG).

<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 48 Abs. 2 PBG).

<sup>3</sup> Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen Interesses festzulegen.

<sup>4</sup> Die Nutzungen der einzelnen Gebiete sind wie folgt festgelegt:

- Parzellen Nr. 140 und 199: Schule, Sport, Freizeit, Räume im öffentlichen Interesse und Gemeindegazin.
- Parzelle Nr. 207 und 208: Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen.
- Parzellen Nr. 244, 245 und 246 (Teilfläche): Geschützte Objekte Kapelle St. Nikolaus, Speicher und Umgebung.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe II

### **12. Grünzone (GZ)**

<sup>1</sup> Die Grünzone umfasst noch unüberbaute Gebiete, die von allen dem Zweck der Zone nicht entsprechenden baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 50 PBG). Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen, Retentionsanlagen etc. im und um das Baugebiet.

<sup>2</sup> Oberdorf, Parzelle Nr. 243 (Teilfläche): Umgebungsschutz der Kulturobjekte St. Nikolaus und Speicher. Bauten und Anlagen und das Aufstellen von Reklametafeln sind untersagt.

- <sup>3</sup> Oberdorf, Parzellen Nr. 218 und 1012:  
Die bestehenden privaten Bauten auf Parzelle Nr. 218 dürfen belassen und unterhalten werden. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Umbauten legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest. Zusätzliche Kleinbauten im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten und Anlagen sind ausnahmsweise gestattet.
- <sup>4</sup> Gebiet Risi:  
Die Zufahrt zur Terrassenhauszone (WT) ist in der Grünzone gestattet.
- <sup>5</sup> Gebiet Feld:  
Die Zufahrt zur Überbauung Feld durch die Grünzone ist gestattet. Zusätzlich sind naturnahe Freizeitanlagen und Spielplätze sowie unbefestigte Wege unter Vorbehalt der Bestimmungen des Wasserbaugesetzes zulässig.
- <sup>5a</sup> Gebiet Usserdorf: Freihaltung des Gewässerraums. Unbefestigte Wege sind unter Vorbehalt der Bestimmungen des Wasserbaugesetzes gestattet.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

## II. NICHTBAUZONEN

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

### Artikel 10

#### 1. Landwirtschaftszone (L)

- <sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone dient den im Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- <sup>2</sup> Ausnützung, Geschoszahl usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall je nach Bedarf und in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
- <sup>3</sup> Bauliche und landschaftliche Veränderungen (Vegetations- und Terrainveränderungen) sind so zu gestalten, dass sie in einer qualitätsvollen Beziehung zum baulichen und landschaftlichen Umfeld stehen und dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung führen. Für die Beurteilung kann die Gemeinde Fachspezialisten beiziehen.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

**2. Übriges Gebiet (UeG – A und UeG – B)**

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet - A umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann. Das übrige Gebiet - B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1 PBG). Das übrige Gebiet - B ist für spätere Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
- <sup>2</sup> Bis zur definitiven Nutzungszuweisung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bei bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet. Hinweis: Die ehemalige Bauernhofzone Unterdorf wird dem übrigen Gebiet - B zugeteilt.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

**III. SCHUTZZONEN**

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

**Artikel 11****1. Ortsbildschutzzone, überlagert (OS)**

- <sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des gesamten Dorfbildes.
- <sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone haben sich alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) und die Umgebungsgestaltung ins gewachsene Ortsbild einzufügen. Bauliche Veränderungen sind in einer sinnvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und qualitätsvoller neuzeitlicher Architektursprache zu gestalten.
- <sup>3</sup> Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung einer Beurteilung durch das Fachgremium gemäss Art. 28 Abs. 3 BZR empfohlen.
- <sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bebauungsplans „Mitteldorf - Unterdorf“ (Teilplan 1) und „Oberdorf“ (Teilplan 2). Der Gemeinderat kann bezüglich Dachfirsthöhe, Gebäudemasse, Strassen- und Grenzabstände Abweichungen verlangen und im Sinn einer optimalen Gestaltung Ausnahmen bewilligen, sofern sie mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbar sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des PBG sowie feuerpolizeiliche Vorschriften.

**2. Schutzzone Krumbach, überlagert (SZK)**

- <sup>1</sup> Das in dieser Zone liegende Gebiet ist in seinem ländlichen Charakter zu erhalten.
- <sup>2</sup> Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

- <sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone zulässige An-, Um- oder Neubauten müssen sich gut ins erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- <sup>4</sup> Besondere Beachtung ist der Stellung und Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten zu schenken. Das südliche und westliche Vorgelände der Kapelle ist von allen Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

### **3. Schutzzone Wald, überlagert (SZW)**

- <sup>1</sup> Die Waldareale Chrumpchertobel, Sennhölzli und Spatzenwäldli werden gemäss Plan unter überlagerten Landschaftsschutz gestellt. Dabei untersteht die Fläche in erster Priorität der Forstgesetzgebung. In der forstlichen Funktionenplanung ist in diesen Gebieten grösster Wert auf Natur- und Landschaftsschutz zu legen. Auch das kulturhistorische Erbe der alten Mühle und ihrer Wasserspeicher- und Wasserzulaufwerke im unteren Chrumpchertobel sind vor baulichen Eingriffen zu schützen, sofern sie nicht einer Reaktivierung der Mühle, der extensiven Erholung und dem absolut notwendigen Hochwasserschutz dienen.
- <sup>2</sup> Insbesondere sind untersagt:
  1. Strassenbau, ausser Anlage von einfachen Fusswegen
  2. Abbau oder Zerstörung von Tuffsteinhängen oder Sinterbecken
  3. Ablagerungen und Deponien

### **4. Schutzzone Archäologie (SZA)**

- <sup>1</sup> Die Schutzzone Archäologie überlagert andere Zonen im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG.
- <sup>2</sup> 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 überlagert.
- <sup>3</sup> Vor dem geplanten Eingriff in den Boden innerhalb der Schutzzone Archäologie ist der Bewilligungsbehörde die Stellungnahme der Kantonsarchäologie über den Umfang allfälliger archäologischer und baugeschichtlicher Untersuchungen vorzulegen.

**5. Grundwasserschutzzone (GWZ)**

- <sup>1</sup> Die Grundwasserschutzzone dient der Sicherung der Wasservorkommen für die öffentliche Wasserversorgung.
- <sup>2</sup> Die Grundwasserschutzzone um öffentliche Trinkwasserfassungen überlagern die Nutzungszonen. In diesen Schutz-zonen gelten im Allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im Speziellen gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen, die im Reglement von genehmigten Schutz-zonen oder im Einzelfall festgelegt sind.

**IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE****Artikel 12****Bebauungsplan**

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinn der §§ 65 ff. PBG Bebauungspläne zu erstellen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt über die historischen Teile des Dorfkerns einen Bebauungsplan, der insbesondere folgende Aussagen enthält:
  - Dorfstruktur und Bauvolumen aufeinander abstimmen (Erhalt / Umbau / Neubau)
  - Mit Baulinien wichtige Baufluchten und Gebäudeabstände regeln
  - Nutzungsanliegen sichern
  - Zweckmässige Erschliessung und Parkierung sicherstellen
  - Aussenraum- und Strassenraumgestaltung aufwerten

**Artikel 13****Gestaltungsplan /  
Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat im Sinn von § 75 PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn
  - a) die zu überbauende Fläche innerhalb der Dorfzone mindestens 2'500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup> beträgt.
  - b) es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben.

c) grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielflächen von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der Wohnbauten angelegt werden. Verkehrsberuhigte Strassen mit Begegnungszonencharakter können teilweise als Spielfläche angerechnet werden.

d) Fussgänger und Fahrverkehr entweder möglichst konsequent getrennt oder im Sinn einer Begegnungszone zweckmässig durchmischt werden.

e) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

- <sup>2</sup> Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1 und § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15 %\* sowie ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen. Oberhalb der Kantonsstrasse ist eine Erhöhung der Geschosszahl nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann beim Vorliegen erheblicher öffentlicher Interessen die Änderungen eines Gestaltungsplanes verlangen, der den veränderten Verhältnissen nicht mehr genügt. Im Übrigen gilt § 80 PBG.
- <sup>4</sup> In unerschlossenen grösseren Baugebieten ist ein Gesamtkonzept und Erschliessungsnetz zu erarbeiten.

## B) BAUVORSCHRIFTEN

### Artikel 14

#### Abstellplätze

- <sup>1</sup> Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu sorgen. Für Abstellflächen auf fremden Parzellen ist der Nachweis mit Grundbucheintrag zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- <sup>2</sup> Wenn raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, es erfordern oder wenn wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden, hat der Gemeinderat die Abstellplätze und Verkehrsflächen zu reduzieren, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen.

---

\* Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnützungszuschlag gestattet.

- <sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen.
- <sup>4</sup> Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen sind gemäss VSS-Norm „Parkierung“ zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich.
- <sup>5</sup> Kann ein Grundeigentümer/eine Grundeigentümerin aus einem zwingenden Grund die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so ist eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 5'000.00 (Zürcher Index für Wohnbaukosten, Stand 1. April 2005 = 100 Punkte) pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben gemäss § 95 Abs. 4 Strassengesetz (StrG).
- <sup>7</sup> In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens einen Sechstel derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.
- <sup>8</sup> Im Übrigen gelten die §§ 93 ff. Strassengesetzes.

#### **Artikel 15**

##### **Strassenabstände**

- <sup>1</sup> Bezüglich Strassenabstände gelten die §§ 84 ff. StrG sowie das kommunale Strassenreglement.
- <sup>2</sup> Die Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen beurteilen sich nach Massgabe von § 88 StrG.

#### **Artikel 16**

##### **Gewässerabstand / Wasserbau**

- <sup>1</sup> Unterhalb der Mitteldorfstrasse bis zum ST-Geleise ist für Hochbauten gegenüber dem Dorfbach ein Mindestabstand von 20.00 m einzuhalten. Bei Strassen, Parkplätzen und Lagerplätzen hat der Mindestabstand gegenüber dem Dorfbach 8.00 m ab Böschungsoberkante zu beantragen.
- <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss dem Wasserbaugesetz (WBG).

- Waldgrenze / Waldabstand**
- Artikel 17**
- <sup>1</sup> Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinn von Art. 13 Abs. 1 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG). Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.
  - <sup>2</sup> Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.
- Entwässerung**
- Artikel 18**
- Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.
- Kinderspielplätze**
- Artikel 19**
- <sup>1</sup> Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinn von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen zu erstellen.
  - <sup>2</sup> Die einmalige Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000.00. Der Ansatz wird alle fünf Jahre dem Zürcher Index für Wohnbaukosten (Stand 1. April 2005 = 100 Punkte) angepasst. Im Übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.
- Kehrichtcontainer und Kompostplätze**
- Artikel 20**
- Für die Erstellung der Abstellplätze für Kehrichtcontainer und Kompostplätze gelten die Bestimmungen des Abfallentsorgungsreglements.

## C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

- Orts- und Landschaftsbild**
- Artikel 21**
- <sup>1</sup> Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG (§§ 140 ff.).
  - <sup>2</sup> Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.

- <sup>3</sup> **Absprache und Bauberatung**  
Für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb der Dorfzone und der überlagerten Ortsbildschutzzone wird vor Einreichung eines Baugesuches die Absprache mit der Gemeinde empfohlen. Eine Vorbesprechung und allenfalls fachliche Beratung durch das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festlegen.
- <sup>5</sup> Massnahmen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen, wie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Planierungen, Auffüllungen von Gräben usw.), Stützmauern und Beseitigung ganzer Obstbaumgärten sind bewilligungspflichtig.
- <sup>6</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte und naturnahen Lebensräume sowie Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz. Zu beachten ist der Naturschutz-Leitplan.
- <sup>7</sup> Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen sowie Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Förderung von schützenswerten Objekten und Anlagen bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

## Artikel 22

### Kulturobjekte

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet resp. erlässt schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten in einem Bauinventar und einem darauf basierenden Richtplan. Das Bauinventar und der Richtplan sind behördenverbindlich, jedoch nicht eigentümerverbindlich. Das Bauinventar und der Richtplan werden von der Gemeinde nachgeführt und liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf. Das Bauinventar wird den Eigentümern der Objekte eröffnet.
- <sup>2</sup> Kulturobjekte sind in ihrer Struktur und Substanz am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers festlegen.
- <sup>3</sup> Bauliche Veränderungen an Kulturobjekten sind qualitativ zu gestalten und erfordern in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats. In der näheren Umgebung sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass Kulturobjekte in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

**Naturobjekte****Artikel 23**

- <sup>1</sup> Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. In Ergänzung ist auch das Fällen von einzeln oder in Gruppen stehenden einheimischen Bäumen (Eiche, Esche, Linde, Ahorn, Erle usw.) ab einem Stammumfang von 80 cm bewilligungspflichtig. Dieses kommunale Bewilligungsverfahren ist gebührenfrei.
- <sup>2</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
  - Hochbauten aller Art: 4.00 m
  - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen: 3.00 m
  - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hecken: 1.00 m

**Aussichtspunkte****Artikel 24**

Die im Plan eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

1. Wybärg
2. Oberfeld

**Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestaltung****Artikel 25**

- <sup>1</sup> Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Schrägdächern mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Dabei gelten folgende Bedingungen:
  - a) Die Kniestockhöhe darf höchstens 90 cm betragen.
  - b) Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen (für Hauptdachflächen).
- <sup>2</sup> Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone, Firstrichtung, Dachform und Dachdurchbrüche vorschreiben.
- <sup>3</sup> Die Kniestockhöhe ist bei Attikageschossen und Pultdachgeschossen nicht zu berücksichtigen, wenn die nutzbare Fläche weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und die Dachfirshöhe max. 3.50 m nicht übersteigt.

- <sup>4</sup> Bei Attikageschossen und Pultdachgeschossen in der zweigeschossigen Wohnzone B (W2 B) gelten folgende zusätzliche Gebäudemasse:
- Das zweite Vollgeschoss ist talseitig mindestens 3.00 m zurück zu versetzen.
  - Die Dachfirsthöhe ab dem zweiten Vollgeschossboden beträgt max. 4.50 m. Die Kniestockhöhe ist talseitig nicht zu berücksichtigen. Die Kniestockhöhe bergseitig beträgt für das zweite Vollgeschoss maximal 2.50 m.

#### **Artikel 26**

##### **Terrainveränderungen, Stützmauern**

- <sup>1</sup> In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass bei Ausnützung der zulässigen Vollgeschosse das Untergeschoss talseits mit einer maximalen Höhe von 2.70 m in Erscheinung tritt. Ausgenommen davon ist der Garagen- und Parkplatzbereich.
- <sup>2</sup> Für Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone sind die Richtlinien im Anhang massgebend.

#### **Artikel 27**

##### **Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen**

- <sup>1</sup> Für Aussenantennen und Parabolspiegel gelten § 143 PBG sowie § 48 und § 61 PBV.
- <sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht. In der Ortsbildschutzzone haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich gut zu integrieren.

## **D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

#### **Artikel 28**

##### **Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten**

- <sup>1</sup> Die Aufsicht und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen innerhalb der Dorfzone und Ortsbildschutzzone, bei Gestaltungsplänen

und bei im Ortsbild exponierten Bauvorhaben einen qualifizierten und unabhängigen Architekten als fachlichen Berater und / oder ein Fachgremium einsetzen.

- 4 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchstellenden neutrale Fachpersonen als Gutachter beizuziehen.

### **Artikel 29**

#### **Gebühren**

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellenden für die Bearbeitung von Baugesuchen eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten berechnet wird. Sie beträgt:
  - a) Für die ersten zwei Millionen Franken: 2,0 Promille, mindestens aber Fr. 100.00
  - b) Für den zwei Millionen Franken übersteigenden Betrag: 0,5 Promille
- 2 Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Alle Drittkosten werden den Gesuchstellenden weiterbelastet; insbesondere Baugesuchsprüfung, Baukontrolle, Expertisen, Grundbuch-Vermessungskosten, Gutachten.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 4 Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.

### **Artikel 30**

#### **Baubewilligung und Baukontrolle**

Das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollarbeiten richten sich nach §§ 184 ff. und 203 ff. PBG.

### **Artikel 31**

#### **Ausnahmen**

- 1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohl vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können (§ 37 Abs. 2 PBG).
- 2 Ausnahmen aus wichtigen Gründen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
  - a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung der Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
  - b) Für öffentliche und gemeinnützige Bauten.
  - c) Beim Umbau bestehender reglementswidriger

Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.

d) Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.

e) Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

<sup>3</sup> Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 Abs. 2 PBG).

<sup>4</sup> Die Vorschriften des PBG bleiben vorbehalten.

### **Artikel 32**

#### **Strafbestimmungen**

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.00.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften der Artikel 11 Ziffer 3 sowie Art. 21 und 23 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

## E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Beschwerderecht**
- Artikel 33**
- Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss § 206 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht werden, soweit das PBG nichts anderes vorsieht.
- Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**
- Artikel 34**
- Anwendbar sind die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210).
- Inkrafttreten**
- Artikel 35**
- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Es ersetzt die Reglemente vom 17. März 1992 und 8. Mai 1998.
  - <sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Geuensee, den 6. September 2007 und 28. August 2009

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Othmar Sigrist

Albert Albisser

Genehmigt durch den Regierungsrat am:

22. April 2008, Protokoll-Nr. 460 und 15. Dezember 2009, Protokoll-Nr. 1465

## ANHANG I

### Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz pro BewohnerIn	1 Parkplatz für Beschäftigte <sup>2)</sup>	1 Parkplatz für BesucherInnen und KundInnen pro
EFH	70 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagen- und Carportvorplätze sind in der Regel als Besucherparkplätze auszuweisen)
Wohnungen	80 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		3 Wohnungen
Alterswohnungen <sup>1)</sup>	2 – 3 Wohnungen		800 – 1000 m <sup>2</sup> NF*
Büros, Labors, Praxen		75 m <sup>2</sup> NF	150 m <sup>2</sup> NF
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> NF	
Läden		150 m <sup>2</sup> NF	75 m <sup>2</sup> NF
Fabrikation, Werkstätten		100 m <sup>2</sup> NF	500 m <sup>2</sup> NF
Restaurants, Cafés		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotels, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Garageparkplatz pro 50 Betten

<sup>1)</sup> Alterswohnungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.

<sup>2)</sup> Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc., die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm fest.

\* NF: Netto-Nutzfläche = Summe aller Geschossflächen, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen, ohne Umfassungswände (Aussenmauern).

## Anhang II

### Richtlinien für Auffüllungen, Mauern und Grenzabstände

---

#### Auffüllungen, Böschungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m sind baubewilligungspflichtig (§ 60, Abs. 2 lit. f PBV).
- Auffüllungen dürfen in der Regel nicht höher als 2.00 m ab gewachsenem Terrain geschüttet werden. Von diesem Mass ist die Schüttung im engeren Sitzplatzbereich ausgenommen. Der engere Sitzplatzbereich wird mit max. 8 m ab Sitzplatzausgang gemessen (siehe nachfolgende Skizzen A).
- Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber Strassen und Trottoirs dürfen nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Länge) ausgeführt werden.
- Interne Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 erstellt werden.
- Gegenüber Strassen und Trottoirs ist der Böschungsfuss in jedem Fall um 60 cm zurückzusetzen.
- Für Neigung, Länge und Schütthöhe der Böschung gelten die Maxima gemäss den nachfolgenden Skizzen B.
- Skizze C dient als Beispiel für die oben genannten Bestimmungen.