



Bau- und Zonenreglement

der Gemeinde Geuensee

Öffentliche Mitwirkung vom 15. Juli bis 15. September 2023

Öffentliche Auflage vom 14. April bis 26. Mai 2025

2. öffentliche Auflage vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 5. Mai 2026

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....

Remo Schürpf

.....

Larissa Brunner

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Zuständigkeit	4
Art. 3	Fachgremium, Vorbesprechung	4
Art. 4	Qualitätssichernde Verfahren	5
Art. 5	Ausnahmen	5
Art. 6	Klimaschutz und Klimaadaptation	5
Art. 7	Kommunale Richtpläne	6
Art. 8	Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen	6
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	7
a.	Bauzonen	7
Art. 9	Dorfzone (D)	7
Art. 10	Kernzone A (K-A)	7
Art. 11	Kernzone B (K-B)	8
Art. 12	Wohnzonen (W)	9
Art. 13	Terrassenhauszone (WT)	10
Art. 14	Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (WE)	10
Art. 15	Arbeits- und Wohnzone 14 (AW-14)	11
Art. 16	Arbeitszonen (A)	11
Art. 17	Zone für öffentliche Zwecke (Ö)	13
Art. 18	Sonderbauzone Müli (SM)	13
Art. 19	Grünzone (G)	13
Art. 20	Grünzone Gewässerraum (GG)	14
Art. 21	Verkehrszone (VZ)	14
b.	Nichtbauzone	15
Art. 22	Landwirtschaftszone (LW)	15
Art. 23	Reservezone (R)	15
Art. 24	Übriges Gebiet (UeG-A)	15
Art. 25	Freihaltezone Weiler Krumbach (FWK)	15
Art. 26	Freihaltezone Gewässerraum (FG)	15
c.	Schutzzonen und Schutzobjekte	16
Art. 27	Ortsbildschutzzone (OS)	16
Art. 28	Weilerzone Krumbach (WK)	16
Art. 29	Schutzzone Wald (SZW)	16
Art. 30	Naturschutzzone (NS)	17
Art. 31	Landschaftsschutzzone (LS)	17
Art. 32	Naturobjekte	18
Art. 33	Kulturdenkmal	18
Art. 34	Archäologische Fundstellen	19
Art. 35	Aussichtspunkte	19
Art. 36	Schutz vor Naturgefahren	19
d.	Sondernutzungsplanung	19
Art. 37	Bebauungsplan	19
Art. 38	Gestaltungsplan, Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	20
III.	BAUVORSCHRIFTEN	21
Art. 39	Überbauungsziffer für Hauptbauten	21
Art. 40	Qualität	21
Art. 41	Terrainveränderungen, Stützmauern	22
Art. 42	Dachgestaltung	22
Art. 43	Bepflanzung, Umgebungsgestaltung	22
Art. 44	Gestaltung des Siedlungsrandes	23

Art. 45	Abstellplätze	23
Art. 46	Strassenabstände	24
Art. 47	Mobilitätskonzept.....	24
Art. 48	Gewässerabstand / Wasserbau	24
Art. 49	Waldgrenze / Waldabstand	24
Art. 50	Entwässerung	24
Art. 51	Spielplätze und Freizeitanlagen.....	25
Art. 52	Kehrichtcontainer und Kompostplätze	25
Art. 53	Reklamen	25
Art. 54	Solaranlagen	25
Art. 55	Mobilfunkanlagen.....	25
Art. 56	Vermeidung von Lichtemissionen	26
Art. 57	Nachhaltigkeit.....	26
Art. 58	Sex-Gewerbe	26
IV.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	27
Art. 59	Gebühren.....	27
Art. 60	Baubewilligung und Baukontrolle.....	27
Art. 61	Strafbestimmungen	27
Art. 62	Beschwerderecht.....	27
Art. 63	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	27
Art. 64	Schlussbestimmungen	27
Art. 65	Übergangsbestimmungen	28
V.	ANHANG.....	29
I.	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.....	29
II.	Skizzen zur Überbauungsziffer	31
III.	Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe.....	32
IV.	Skizze zu Terrassenhäusern	33
V.	Richtlinien für Terrainveränderungen und Stützmauern	33
VI.	Naturschutzzonen.....	37
VII.	Naturobjekte und Naturdenkmäler	37
VIII.	Gebietsabgrenzung.....	39

ABKÜRZUNGEN

AV	Amtliche Vermessung	lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
AZ	Ausnützungsziffer	OPK	Ortsplanungskommission
BAFU	Bundesamt für Umwelt	PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern	PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
BZR	Bau- und Zonenreglement	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GB	Grundbuch	SLB	Siedlungsleitbild
GP	Gestaltungsplan	StrG	Strassenverkehrsgesetz
GS	Grundstück	rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes	uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern	ÜZ	Überbauungsziffer
		vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Vorbemerkung

Für die bessere Lesbarkeit ist im gesamten Text die männliche Form verwendet, die weiteren Formen sind selbstverständlich eingeschlossen.

I. ALLGEMEINES

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 In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.
- ³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an das Regionale Bauamt RBS delegieren.

Art. 3 Fachgremium, Vorbesprechung

- ¹ Der Gemeinderat kann auf Kosten der Gesuchsteller für baubewilligungspflichtige Bauvorhaben (wie z.B. Neubauten, Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten) in der Dorfzone, der Kernzonen, Ortsbildschutzzone und Weilerzone Krumbach, bei Gestaltungsplänen, Bebauungsplänen, erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar und bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten qualifizierte und unabhängigen Fachpersonen (z.B. Architekten, Landschaftsarchitekten, Ortsplaner) als fachliche Berater und / oder ein Fachgremium einsetzen.
- ² Für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb der Dorfzone, der Kernzonen, der Ortsbildschutzzone und der Weilerzone Krumbach sowie der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht wird vor Einreichung eines Bau-gesuches die Absprache mit der Gemeinde empfohlen. Eine Vorbesprechung und allenfalls fachliche Beratung durch Fachpersonen oder das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festlegen.

Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

- ¹ Zur Sicherung der Qualität kann der Gemeinderat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen in der Dorfzone, der Ortsbildschutzzone, bei Gestaltungsplänen, Bebauungsplänen, erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar und bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten.
- ² Bei Bauvorhaben in der Kernzone sowie der Erarbeitung des Gestaltungsplans und des Bauprojekts in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zwingend. Ausgenommen sind bauliche Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen.
- ³ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn eines der nachfolgenden durchgeführt wird:
 - a. Begleitetes Verfahren¹
 - b. Konkurrenzverfahren, z.B. Wettbewerb, Studienauftrag, Testplanung
- ⁴ Anfallende Aufwände gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Art. 5 Ausnahmen

- ¹ Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen. Ausnahmen aus wichtigen Gründen kommen insbesondere in Betracht:
 - a. Für öffentliche und gemeinnützige Bauten
 - b. Beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn die Voraussetzungen von § 178 PBG erfüllt sind und wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht
 - c. Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität
 - d. Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.
- ² 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 allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- ³ Die Begründung der Ausnahme hat der Gesuchsteller aufzuzeigen.

Art. 6 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/ Bepflanzung, Belichtung/ Besonnung von Bauten und Anlagen.

¹ Bei begleitetem Verfahren handelt es sich im Kanton Luzern in der Regel um ein Verfahren mit mehreren Workshops, in welchen ein Planungsteam von einem interdisziplinär besetzten Begleitzgremium beraten und begleitet wird. Das Begleitzgremium kann das Fachgremium der Gemeinde sein.

Art. 7 Kommunale Richtpläne

- ¹ Die Gemeinde erlässt im Sinn von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.
- ² Der kommunale Erschliessungsrichtplan im Sinn von §§ 9 Abs. 1 bezeichnet alle Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege und Werkleitungen), die bestehen oder zur Erschliessung der Bauzonen erforderlich sind.

Art. 8 Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen

- 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 Ausnahmegewilligung 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.

II. ZONENBESTIMMUNGEN

a. Bauzonen

Art. 9 Dorfzone (D)

- ¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.
- ² Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten.
- ³ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	D
Min. Gesamthöhe	8 m
Max. Gesamthöhe	11 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.21
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.33
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	0.36
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	0.39
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06

Im Weiteren gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes Mitteldorf - Unterdorf (Teilplan 1) und Oberdorf (Teilplan 2) sowie der überlagerten Ortsbildschutzzone.

- ⁴ 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.
- ⁵ Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 10 Kernzone A (K-A)

- ¹ Die Kernzone A bezweckt eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung aller Bauten in das Orts- und Strassenbild.
- ² Zulässig sind nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Im Erdgeschoss sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse keine Wohnnutzungen gestattet.
- ³ In der Kernzone A darf nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 Abs. 2 BZR gebaut werden. Ausgenommen sind bauliche Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen.

4 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	K-A
Min. Gesamthöhe	11 m
Max. Gesamthöhe	14 m*
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.21
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.33
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	0.36
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	0.39
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06

* Für die Parzelle Nr. 159 gilt eine Gesamthöhe von max. 17m. Der Beizug fachlicher Berater und / oder eines Fachgremiums ist bei Neubauten oder einer Vergrösserung der bestehenden Baute insbesondere in Bezug auf den Umgebungsschutz des alten Schulhauses zwingend.

5 Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand innerhalb der Kernzone 4.0 m gemäss § 122 PBG. Gegenüber Wohnzonen ist der ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

6 Bei der Erstellung reiner Wohnbauten in der zweiten Bautiefe zur Kantonsstrasse ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.

7 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 11 Kernzone B (K-B)

1 In der Kernzone B, die eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage bezweckt, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskernes einfügen.

2 In der Kernzone B darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Die Elemente aus dem Bericht des Fachgremiums sind zwingend zu berücksichtigen. Die maximalen Baubereiche sowie die minimalen und maximalen Höhenkoten dürfen dabei nicht unter- bzw. überschritten werden. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat in einem qualifizierten, begleitenden Verfahren zu erfolgen.

3 Hauptbauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereichen zulässig und dürfen folgende minimalen und maximalen Höhenkoten nicht unter- bzw. überschreiten:

	Höchster Punkt des Gebäudes	
	Min. m ü. M.	Max. m ü. M.
Baubereich 1 (Parzelle Nr. 1135)	524.50	525.50
Baubereich 2 (Parzelle Nr. 246)	527.00	528.00
Baubereich 3 (Parzelle Nr. 246)	524.00	525.00
Baubereich 4 (Parzelle Nr. 247)	529.70	530.70
Baubereich 5 (Parzelle Nr. 1173)	529.70	530.70
Parzelle Nr. 114	533.50	534.50

Auf der Parzelle Nr. 114 darf zusätzlich die Oberkante der Dachtraufe die folgenden Höhenkoten (m ü. M.) nicht unter- bzw. überschreiten: min. 527.50 max. 528.00

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

Die Baubereiche 2 und 3 dürfen miteinander verbunden werden, sofern ein offener Zugang von der Strasse in den Hof gewährleistet bleibt.

- ⁴ Bei der Erstellung und dem Betrieb sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.

- ⁵ Die Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.

- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufen:

Baubereich 1 (Parzelle Nr. 1135)	II
Baubereich 2 (Parzelle Nr. 246)	III
Baubereich 3 (Parzelle Nr. 246)	III
Baubereich 4 (Parzelle Nr. 247)	II
Baubereich 5 (Parzelle Nr. 1173)	II
Parzelle Nr. 114	III

Art. 12 Wohnzonen (W)

- ¹ In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

- ² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-9 locker	W-9 normal	W-9 dicht	W-11 normal	W-11 dicht	W-14
Max. Gesamthöhe	9 m	9 m	9 m	11 m	11 m	14 m
Min. Gesamthöhe	-	-	-	-	-	11 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	-	-	-	-	-	0.21
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.19	0.24	0.30	0.24	0.36	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	0.21	0.27	0.33	0.27	0.39	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	0.24	0.30	0.36	0.30	0.42	0.36
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
Max. Gebäudelängen*	20 m	20 m	20 m	25 m	25 m	-

* Bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Längen gestatten.

³ Im Gebiet Feld (vgl. Abgrenzung Anhang VIII) gelten besondere Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung (vgl. Art. 42 Abs. 6 BZR).

⁴ In den Wohnzone W-9 locker, W-9 normal und W-9 dicht wird bei einem Ein- oder maximal Zweifamilienhaus der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von bis 75 m² Hauptnutzfläche gewährt. Die maximale ÜZ darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.²

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 13 Terrassenhauszone (WT)

¹ Die Terrassenhauszone dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Terrassenbauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	WT
Max. Gesamthöhe	10 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.37
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	0.40
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	0.43
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06

³ Die Terrassenbauten sind der Hangneigung anzupassen.

⁴ Die übereinanderliegenden Geschosse sind um mindestens 3.00 m vom jeweils darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen (rechtwinklig zum Hang gemessen).

⁵ Mit einem Gesamtprojekt ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 14 Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (WE)

¹ Die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung dient der Erhaltung und Erneuerung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss Art. 12 BZR.

² Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie

² Zwingend ist die Zuordnung der Einliegerwohnung zu einer Hauptwohnung als Einheit (eine Eigentümerschaft) mit Anmerkung im Grundbuch (Stichwort: Auflagen gemäss Baubewilligung, Zugehörigkeit Einliegerwohnung)

Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.

- ³ Die Baubewilligungsbehörde kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
- ⁴ Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine maximale ÜZ von 0.06; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 20 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- ⁵ Im Gebiet Sonnenhof und Weiherhof zeichnet sich die einheitliche Quartierstruktur insbesondere durch die charakteristische Reihenhauses-Bebauung und den gemeinschaftlichen Aussenraum mit hohem ökologischem Wert aus.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 15 Arbeits- und Wohnzone 14 (AW-14)

- ¹ In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- ² Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	AW-14
Max. Gesamthöhe	14 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.33
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	0.36
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	0.39
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06
Min. Gewerbeanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche)	20 %
Grünflächenziffer ³	0.20

- ³ Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 16 Arbeitszonen (A)

- ¹ In der Arbeitszone sind nicht oder nur mässig störende Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Einkaufszentren und Verkaufsstellen

³ Die anrechenbare Grünfläche weist einen natürlichen Bodenaufbau von mindestens 1.20 m auf.

für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche über 1'000 m² sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Fachmärkte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs.

- ² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

- ³ Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-A	A-B
Max. Gesamthöhe	14 m	15 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.45	-
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 39 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 39 Abs. 3 BZR	-	-
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 39 Abs. 4 BZR	-	-
Grünflächenziffer ⁴	0.15	0.15

- ⁴ Aus betrieblichen Gründen kann der Gemeinderat höhere Gesamthöhen, Überbauungsziffern oder tiefere Grünflächenziffern bewilligen, wenn ausreichend Parkierungs- oder Umschlagsplätze ausgewiesen sind. Die betriebliche Notwendigkeit der Abweichung hat der Gesuchsteller aufzuzeigen.

- ⁵ Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand innerhalb der Arbeitszone 4.0 m gemäss § 122 PBG. Gegenüber anderen Zonen ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

- ⁶ Gestaltung in der Arbeitszone: 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 Schäracher ist entlang des südlichen Zonenrands eine gestalterisch und ökologisch wertvolle Zonenrandbepflanzung zu realisieren.

- ⁷ Arbeitszone B: Überbauungsziffern werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
Der Gesuchsteller hat mit Einreichung eines Baugesuchs die Überbauungsziffer zu begründen und die betrieblichen Erfordernisse zu belegen.

- ⁸ Nutzungen, die Schwerverkehr verursachen, sind nur soweit zulässig, wie die Verkehrsabläufe noch siedlungsverträglich und sicher sind und nicht zu einer Überlastung der Strasseninfrastruktur führen. Die Einhaltung dieser Voraussetzungen sind im Rahmen des Baugesuches mittels Verkehrsgutachten nachzuweisen.

- ⁹ Lärmempfindlichkeitsstufe III

⁴ Die anrechenbare Grünfläche weist einen natürlichen Bodenaufbau von mindestens 1.20 m auf.

Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)

- 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:
 - Parzellen Nr. 140 und 199: Schule, Sport, Freizeit, Räume im öffentlichen Interesse und Werkhof
 - Parzelle Nr. 207 und 208: Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen, Begegnungszentrum.
 - Parzellen Nr. 244, 245 und 246: Geschützte Objekte Kapelle St. Nikolaus, Speicher und Umgebung.
- ² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Der Gestaltsteller hat mit Einreichung eines Baugesuchs die Überbauungsziffer zu begründen und die betrieblichen Erfordernisse zu belegen.
- ³ Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand 4.0 m innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke gemäss § 122 PBG. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe II

Art. 18 Sonderbauzone Müli (SM)

- ¹ Die Sonderbauzone Müli bezweckt den Erhalt des Mühlebetriebs und deren landwirtschaftlichen Produktion sowie die Schaffung von verschiedenen Bildungsangeboten zu Themen wie nachhaltige Lebensmittelproduktion und Sensibilisierung für regionale Produktions- und Wertschöpfungsketten.
- ² Sie dient dem Schutz und der zweckmässigen Nutzung von Kulturobjekten und deren Umgebung im Landschaftsraum.
- ³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die mit der Mühle im direkten inhaltlichen und konzeptionellen Zusammenhang stehen. Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt und zweckmässig erneuert werden. Zulässig sind gewerbliche, kulturelle und landwirtschaftliche Nutzungen sowie höchstens 2 Wohnungen (Wohnhaus und Praktikanten Wohnung in bisheriger Garage).
- ⁴ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Platzierung, Stellung, Massstäblichkeit, Grösse, Proportion und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.
- ⁵ Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Ortsbild und die Nutzungen festzulegen.
- ⁶ Es sind mindestens 15% ökologische Ausgleichsflächen langfristig zu erhalten und zu pflegen.
- ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 19 Grünzone (G)

- ¹ In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- ² Oberdorf, Parzelle Nr. 243 (Teilfläche):
Umgebungsschutz der Kulturobjekte St. Nikolaus und Speicher. Bauten und Anlagen und das Aufstellen von Reklametafeln sind untersagt. Spiel- und Freizeitanlagen sowie eine Erschliessung sind gestattet.

- ³ 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.
- ⁴ Gebiet Risi, Parzellen Nr. 233, 234, 798, 1080 (Teilflächen):
Die Notzufahrt zur Terrassenhauszone (WT) und der Notparkplatz (unversiegelt) ist in der Grünzone gestattet.
- ⁵ Gebiet Feld, Parzellen Nr. 645, 1101 (Teilfläche), 1102:
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 gestattet.
- ⁶ Gebiet Schäracher (Parzelle Nr. 1111) und Mitteldorf (Parzelle Nr. 1167):
Freihaltung des Gewässerraums. Unbefestigte Wege sind unter Vorbehalt der Bestimmungen des Wasserbaugesetzes gestattet. Spiel- und Freizeitanlagen und Gartennutzung sind gestattet.
- ⁷ Gebiete Eis (Parzelle Nr. 964), Steinacher (Parzelle Nr. 259, 1094, 1129) und Dörnliacher (Parzelle Nr. 110): Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.
- ⁸ Gebiet Obere Chäppelimatt (Parzelle Nr. 209): Es sind Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen, gemeinschaftliche Parkplätze mit sickerfähigem Belag und Containerplätze gestattet.
- ⁹ Gebiet Haldenweg, Parzelle Nr. 256 (Teilflächen):
Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen, gemeinschaftliche Parkplätze mit sickerfähigem Belag sind gestattet.
- ¹⁰ Gebiet Bünten, Parzelle Nr. 853, 163, 819, 756 (Teilflächen):
Anlagen für Spiel-, Freizeit- und Gartennutzung sind gestattet. Die bestehenden Bauten können unterhalten und ersetzt werden.
- ¹¹ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 20 Grünzone Gewässerraum (GG) (Überlagerte Zone)

- ¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- ² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 21 Verkehrszone (VZ)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

b. Nichtbauzone

Art. 22 Landwirtschaftszone (LW)

- 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 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 23 Reservezone (R)

- 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 Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 24 Übriges Gebiet (UeG-A)

- ¹ Das Übrige Gebiet A (UeG-A) umfasst die Verkehrsflächen (VF) ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
- ² Die Verkehrsfläche (VF) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzone, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Bei den Verkehrsflächen gilt die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 25 Freihaltezone Weiler Krumbach (FWK) (Überlagerte Zone)

- ¹ Die Freihaltezone Weiler Krumbach bezweckt die Freihaltung des südlichen und westlichen Vorgeländes der Kapelle von Bauten und baulichen Anlagen.
- ² Die Freihaltezone Weiler Krumbach ist der Landwirtschaftszone überlagert. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig.

Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (FG) (Überlagerte Zone)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich 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.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 27 Ortsbildschutzzone (OS) (Überlagerte Zone)

- ¹ Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- ² In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.
- ³ Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung einer Beurteilung durch das Fachgremium gemäss Art. 3 BZR empfohlen.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bebauungsplans „Oberdorf-Mitteldorf-Unterdorf«. Gestützt auf ein Gutachten einer Fachperson, eines Fachgremiums oder eines qualitätssichernden Verfahrens kann der Gemeinderat bezüglich Gestaltung, Dachgestaltung (Firstrichtung, Dachform, Dachdurchbrüche), Gesamthöhe, Überbauungsziffer, 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.

Art. 28 Weilerzone Krumbach (WK)

- ¹ In der Weilerzone, die der Erhaltung des Weilers Krumbach unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Wohnen, mässig störendes Gewerbe und die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- ² Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- ³ Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
 - Stellung der Baute,
 - kubischen Erscheinung,
 - Dach- und Fassadengestaltung,
 - Material- und Farbwahl,
 - Umgebungsgestaltung.
- ⁴ Lärm-Empfindlichkeitsstufe III

Art. 29 Schutzzone Wald (SZW) (Überlagerte Zone)

- ¹ Die Waldareale Chrumpechertobel, 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 Chrumpechertobel sind vor baulichen

Eingriffen zu schützen, sofern sie nicht einer Reaktivierung der Mühle, der extensiven Erholung und dem absolut notwendigen Hochwasserschutz dienen.

² Insbesondere sind untersagt:

- a. Strassenbau, ausser Anlage von einfachen Fusswegen
- b. Abbau oder Zerstörung von Tuffsteinhängen oder Sinterbecken
- c. Ablagerungen und Deponien

Art. 30 Naturschutzzone (NS)

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. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sport- und andere Freizeitveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- 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. wenn die Ausnahme im Anhang VI explizit für die jeweilige Naturschutzzone aufgeführt wird.

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 Lärm-Empfindlichkeitsstufe III

Art. 31 Landschaftsschutzzone (LS) (Überlagerte Zone)

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer

natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

- ² Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- ³ Die landwirtschaftliche und die waldwirtschaftliche Nutzung sind zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- ⁴ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Art. 32 Naturobjekte

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (markante Einzelbäume) sind zu erhalten und fachmännisch zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- ² Die im Zonenplan bezeichneten Naturdenkmäler sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.
- ³ Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- ⁴ In Ergänzung ist auch das Fällen und Kappen von einzeln oder in Gruppen stehenden einheimischen Bäumen (Eiche, Esche, Linde, Ahorn, Erle usw.) ab einem Stammumfang von 100 cm bewilligungspflichtig. Dieses kommunale Bewilligungsverfahren ist gebührenfrei.
- ⁵ Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten (ohne Tiefbau): 4.00 m
 - Abgrabungen und Tiefbauten gegenüber Naturobjekten: 6.00 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hecken: 1.00 m

Art. 33 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 Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 34 Archäologische Fundstellen (Überlagerte Zone)

- 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. 35 Aussichtspunkte

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

1. Wybärg
2. Oberfeld

Art. 36 Schutz vor Naturgefahren

- ¹ Die Gefahrenkarte weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser oder Rutschungen mit unterschiedlicher Gefahrenstufe aus. In Baubewilligungsverfahren erlässt der Gemeinderat gestützt auf die Gefahrenkarte Auflagen und Bedingungen.
- ² Bei Bauprojekten in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Bei Bauprojekten in Gebieten mit geringer Gefährdung werden entsprechende Abklärungen empfohlen.
- ³ Terrainveränderungen sind in allen in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebieten bewilligungspflichtig.
- ⁴ Bei Bauprojekten und Terrainveränderungen in Gebieten mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren ist dem Baugesuch ein Gefahrenschutznachweis beizulegen, der durch ein von der Gemeinde festgelegtes, im Umgang mit Naturgefahren erfahrenes Büro zu erstellen ist.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 37 Bebauungsplan

- ¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinn der §§ 68 ff. PBG Bebauungspläne zu erstellen.
- ² 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

Art. 38 Gestaltungsplan, Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

- ¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die im Anhang I aufgeführten Zwecke und Vorschriften für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind zu beachten.
- ² 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 m² und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m² beträgt.
 - b. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
 - c. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
 - d. grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
 - e. ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt, der Gemeinderat verlangt ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 47 BZR verlangen.
 - f. gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
 - g. die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) sind gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.
- ³ Der Gemeinderat kann in einem Merkblatt die Kriterien zu den geforderten Qualitäten sowie die Höhe der zulässigen Abweichungen vom BZR festlegen.
- ⁴ Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1, 2 und 3 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Überbauungsziffer und Gesamthöhe einen Zuschlag bewilligen. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist eine maximale Abweichung bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20% zulässig. In den übrigen Gebieten ist die maximal zulässige Abweichung bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer auf 10 % begrenzt.
- ⁵ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist die Erarbeitung des Gestaltungsplanes und des Bauprojektes durch ein Fachgremium gem. Art. 3 Abs. 3 BZR zu begleiten oder in einem qualitätssichernden Verfahren gem. Art. 4 zu erarbeiten.
- ⁶ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 47 BZR zu erarbeiten.
- ⁷ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist der Aussenraumgestaltung ausreichend Bedeutung zuzumessen.

III. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 39 Überbauungsziffer für Hauptbauten

- ¹ Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die Überbauungsziffer A (ÜZ-A), vgl. Anhang II.
- ² Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der maximal zulässigen Gesamthöhe liegt.
- ³ Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das Vordach des Attikageschosses darf maximal 1.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses ragen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- ⁴ Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Art. 40 Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- ² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- ³ Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
- ⁴ Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

Art. 41 Terrainveränderungen, Stützmauern

- ¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- ² Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon ist der Garagen- und Parkplatzbereich.
- ³ Für Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone sind die Richtlinien im Anhang V massgebend.

Art. 42 Dachgestaltung

- ¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- ² Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten 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 Dachlänge umfassen.
- ³ Im Gebiet Feld (vgl. Abgrenzung in Anhang VIII) sind nur begrünte Flachdächer zulässig und die obersten Dachflächen dürfen nicht begehbar gemacht werden. Anlagen zur Produktion von erneuerbarer Energie sind zulässig.
- ⁴ Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind soweit möglich und soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden mit einheimischen standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Art. 43 Bepflanzung, Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Plan zur Umgebungsgestaltung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- ² Der Plan über die Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere folgende Elemente:
 - a. Grünflächen, Freiräume, Bepflanzung inklusive Pflanzliste
 - b. Lage und Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inkl. Flächennachweis wo notwendig
 - c. Gestaltung der Übergänge in das angrenzende Siedlungs- bzw. Landschaftsgebiet
 - d. Erschliessungsflächen mit ihrer Materialisierung
 - e. Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains
- ³ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen bei der Schlussabnahme fertiggestellt sein.
- ⁴ Bei der Gestaltung des Freiraums im Siedlungsbereich sind ökologische und klimatische Aspekte wirkungsvoll und nachhaltig zu berücksichtigen. Das Aufwärmen des Siedlungsraums ist mit geeigneten Massnahmen (z.B. Beschattung, Materialisierung, Begrünung, usw.) auf ein Minimum zu beschränken. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

- ⁵ Die Umgebung von Bauten und Anlagen, insbesondere in Wohnzonen, soll genügend Grünbereiche, Bäume, Sträucher und Hecken enthalten. Auf vorhandene markante Bäume, Sträucher und Hecken ist bei Überbauungen Rücksicht zu nehmen.
- ⁶ In den Arbeitszonen und Arbeits- und Wohnzonen sind im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereich für Mitarbeitende zu gestalten, die beispielsweise über Sitzgelegenheiten und Beschattung verfügen.
- ⁷ Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Erwünscht sind einheimische Pflanzenarten. Zulässig sind auch standortgerechte Pflanzenarten (vgl. kantonale Merkblätter und Listen).
- ⁸ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.
- ⁹ Die Anlage von neuen Stein- und Schottergärten ohne ökologische Funktion ist nicht zulässig.

Art. 44 Gestaltung des Siedlungsrandes

- ¹ Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- ² Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Art. 45 Abstellplätze

- ¹ 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 VSS-Norm 40 281 (Parkieren: Angebot an Parkfeldern für Personenwagen).
- ² Wenn raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, es erfordern oder wenn wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden, oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Art. 47 kann der Gemeinderat die Abstellplätze und Verkehrsflächen ohne Ersatzabgabe zu reduzieren, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen.
- ³ Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzugliedern. Offene Parkplätze sind grundsätzlich mit einem durchlässigen Belag (Rasengittersteine, Sicker- und Verbundsteine etc.) zu versehen.
- ⁴ Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen sind gemäss VSS-Norm 40 291 (Parkieren: Anordnung und Geometrie) zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich.
- ⁵ 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. 8'000 pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben.
- ⁶ Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben gemäss § 95 Abs. 4 Strassengesetz (StrG).

- ⁷ In Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) sind leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens 1 m² pro Zimmer zu betragen.
- ⁸ Im Übrigen gelten die §§ 93 ff. Strassengesetzes.

Art. 46 Strassenabstände

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

Art. 47 Mobilitätskonzept

- ¹ Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellplätzen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
- ² Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln: Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
- a. Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
 - b. Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
 - c. Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
 - d. Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
 - e. Monitoring,
 - f. Massnahmen / Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Im Leitfaden Mobilität werden die Aspekte präzisiert. Dieser ist zu berücksichtigen.

Art. 48 Gewässerabstand / Wasserbau

Auf den Parzellen Nr. 88 und 122 ist für Hochbauten gegenüber dem Dorfbach ein Mindestabstand von 20.00 m einzuhalten.

Art. 49 Waldgrenze / Waldabstand

- ¹ 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.
- ² Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.

Art. 50 Entwässerung

Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.

Art. 51 Spielplätze und Freizeitanlagen

- ¹ Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinn von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen ab 6 Wohnungen zu erstellen.
- ² Die einmalige Ersatzabgabe beträgt Fr. 200.00 pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche.

Art. 52 Kehrichtcontainer und Kompostplätze

- ¹ Für die Erstellung der Abstellplätze für Kehrichtcontainer und Kompostplätze gelten die Bestimmungen des Abfallentsorgungsreglements.
- ² Mit dem Baugesuch sind Standort und Umfang nach Koordination mit der von der Gemeinde beauftragten Institution für Abfallentsorgung einzureichen.

Art. 53 Reklamen

Permanente und temporäre Reklamen werden nur aufgrund vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Richtlinien bewilligt. In den Richtlinien sind Anzahl, Grösse, Standorte sowie bewilligungsfreie Reklamen bestimmt.

Art. 54 Solaranlagen

- ¹ Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht.
- ² In der Ortsbildschutzzone haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich gut zu integrieren. Die Beurteilung erfolgt nach dem Merkblatt für Solaranlagen des Kanton Luzerns.
- ³ Für Solaranlagen gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.

Art. 55 Mobilfunkanlagen

- ¹ Für Aussenantennen und Parabolspiegel gelten § 143 PBG sowie § 43 und § 54 PBV.
- ² Mobilfunkantennen und andere vergleichbare Anlagen im Sinn von § 143 Abs. 2 PBG, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können (nachfolgend Antennen genannt), unterliegen den nachfolgenden Bestimmungen. Dabei sind in jedem Fall die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung und die Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu beachten.
- ³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.
- ⁴ Antennen in der Dorfzone, in der Kernzone sowie in der Arbeits- und Wohnzone sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Anlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.
- ⁵ In reinen Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Zwecke sind Antennen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.
- ⁶ In der Grünzone und der Ortsbildschutzzone sind Antennen grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen sind nur möglich, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sonst die Zielsetzungen der Fernmeldegesetzgebung nicht erreicht werden können.

- ⁷ Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalen Recht
- ⁸ In der Umgebung von Schutzobjekten sind im ganzen Gemeindegebiet keine Antennen zulässig.

Art. 56 Vermeidung von Lichtemissionen

- ¹ Aussenbeleuchtungen haben folgenden Grundsätzen zu genügen:
 - Sparsamer Energieeinsatz
 - Gewährleistung der Sicherheit in öffentlichen und privaten Räumen
 - Schaffung einer angenehmen Atmosphäre
 - Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.
- ² Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei ist das Merkblatt „Begrenzung von Lichtemissionen für Gemeinden“ des BAFU massgebend.
- ³ Sky-Beamer sind nicht erlaubt.
- ⁴ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den obigen Bestimmungen bewilligen.

Art. 57 Nachhaltigkeit

- ¹ Gemäss dem Kantonalen Energiegesetz (KEG) sind Gebäude und gebäudetechnische Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass möglichst wenig Energie verloren geht. Der winterliche und der sommerliche Wärmeschutz, die gebäudetechnischen Anlagen und die Nutzung der Elektrizität in Gebäuden haben dem Stand der Technik zu entsprechen.
- ² In den Wohnzonen, Dorfzonen, Kernzonen und Arbeits- und Wohnzone sind bei Neu- und Ersatzneubauten sowie beim Heizungsersatz mit fossilen Energieträgern betriebene Wärmeerzeuger für Heizzwecke oder zur Bereitstellung von Brauchwarmwasser grundsätzlich nicht zulässig. In Härtefällen kann der Gesuchsteller mit Begründung beim Gemeinderat eine Ausnahme beantragen.
- ³ Die Graue Energie ist soweit als möglich zu minimieren (Optimierung Transportwege, Verwendung von Recyclingbeton, etc.).

Art. 58 Sex-Gewerbe

Das Sex-Gewerbe ist nur in den Arbeitszonen (exklusiv erste Bautiefe angrenzend an die Dorfzone und Wohnzone) zulässig. Es soll von aussen nicht als solches erkennbar sein.

IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 59 Gebühren

- ¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Experten und Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- ² Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 250.– fest und stützt sich dabei auf die Verordnung über die Erhebung von Gebühren für planungs- und baurechtliche Aufgaben des Regionalen Bauamtes RBS.
- ³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- ⁴ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben angemessene Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 60 Baubewilligung und Baukontrolle

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

Art. 61 Strafbestimmungen

- ¹ 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.
- ² Wer die Vorschriften der Artikel 30, Artikel 31 sowie Art. 32 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

Art. 62 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss § 206 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht eingereicht werden, soweit das PBG nichts anderes vorsieht.

Art. 63 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Anwendbar sind die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210).

Art. 64 Schlussbestimmungen

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement vom 6. September 2007 wird aufgehoben.

Art. 65 Übergangsbestimmungen

- ¹ Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 14. April bis 26. Mai 2025 hängigen Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen, welche bereits öffentlich aufgelegt haben, sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (z.B. Ausnützungsziffern, etc.) zu beurteilen.
- ² Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Geuensee, den 5. Mai 2026

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Remo Schürpf

Larissa Brunner

V. ANHANG

I. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Bezeichnung	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschriften	Ausmass der Abweichungen ⁵
Dörnliacher	614, 628, 663 - 666, 681, 823	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	- Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren. - Eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes und des Ortseingangs ist wichtig. - Die Gestaltung eines Lärmschutzes zur Kantonsstrasse ist sorgfältig vorzunehmen in Bezug auf den Strassenraum (z.B. keine Lärmschutzwand). - Wenn ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet nicht umsetzbar ist, ist die Unterteilung des Gebietes in maximal zwei zusammenhängende Gestaltungspläne zulässig. Diese müssen aufeinander abgestimmt sein.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: + 3 m
Flavioweg West	796	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	- Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten. - Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt sein und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: keine Abweichung
Flavioweg Ost	84	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	- Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten. - Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt sein und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: keine Abweichung
Letziweg	160, 507, 995	Erstellung qualitative Wohnüberbauung	- Für die Verkehrserschliessung ist eine siedlungsverträgliche und sichere Lösung zu finden. - Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Litzi abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und/ oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: + 3 m

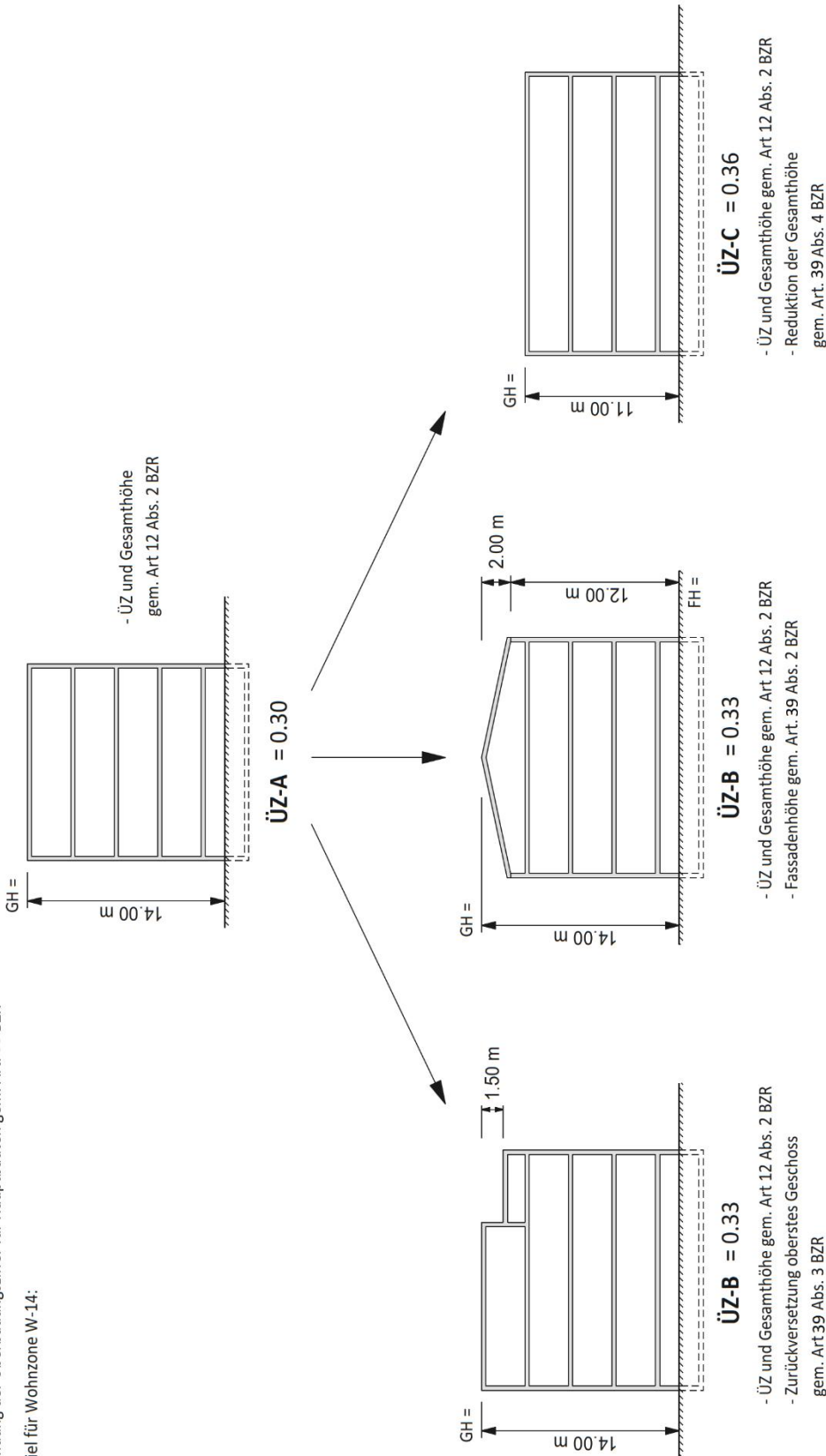
⁵ vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und Richtlinien gemäss Art. 38

Bezeichnung	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschriften	Ausmass der Abweichungen ⁵
			- Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.	
Litzi	153, 154, 155, 622, 1163, 1164, 156 (Teilfläche)	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	- Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Letziweg abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und/oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen. - Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen. - Die Unterteilung des Gebietes in mehrere, separate Gestaltungsplan-Perimeter ist zulässig. - Angrenzend zur Dorfzone ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: keine Abweichung
Pilatusblick	135, 631, 632, 640	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage	- Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren. - Es ist besonders auf eine gute Gestaltung und Eingliederung sowie die Erstellung von attraktiven Wohnungen zu achten.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: + 3 m
Usserdorf	211	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage	- Im Übergang an die angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimatt und Obere Chäppelimatt) ist betreffend Gesamthöhe ein sorgfältiger Übergang zu schaffen. - Eine hohe Qualität der Überbauung und sorgfältige Eingliederung sowie Aussenraumgestaltung ist aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und den bebauten Nachbarquartieren wichtig. - Entlang der Kantonsstrasse ist das Areal so zu gestalten, dass es in Anlehnung an den bisherigen Obstbaumgarten weiterhin durch eine hohe Anzahl an (Obst-)Bäumen geprägt ist. - Die Verkehrserschliessung hat direkt ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.	- ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: + 3 m (ausser Übergang zu Wohnzone Chäppelimatt und Obere Chäppelimatt)

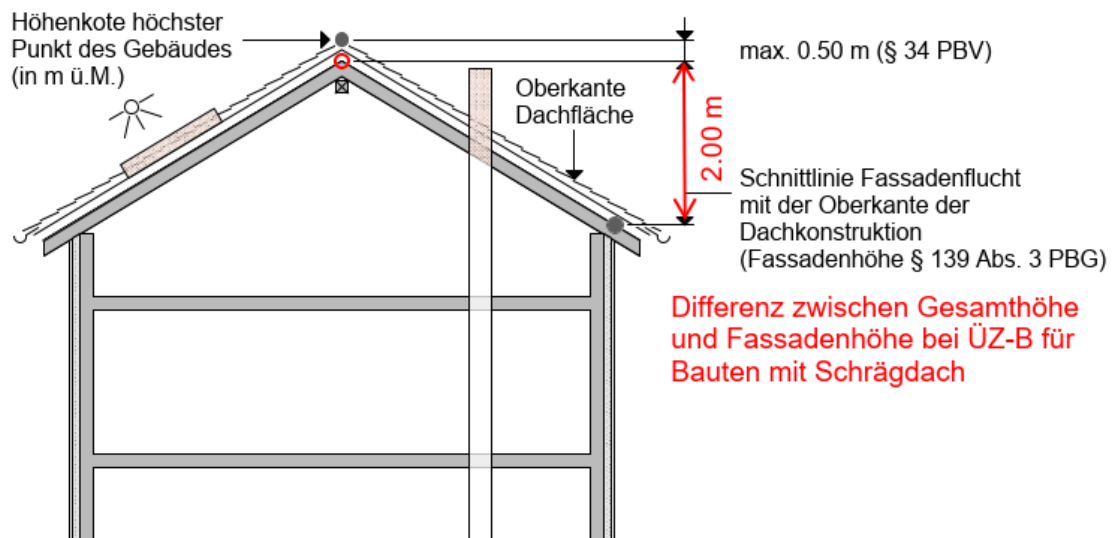
II. Skizzen zur Überbauungsziffer

Anhang II: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

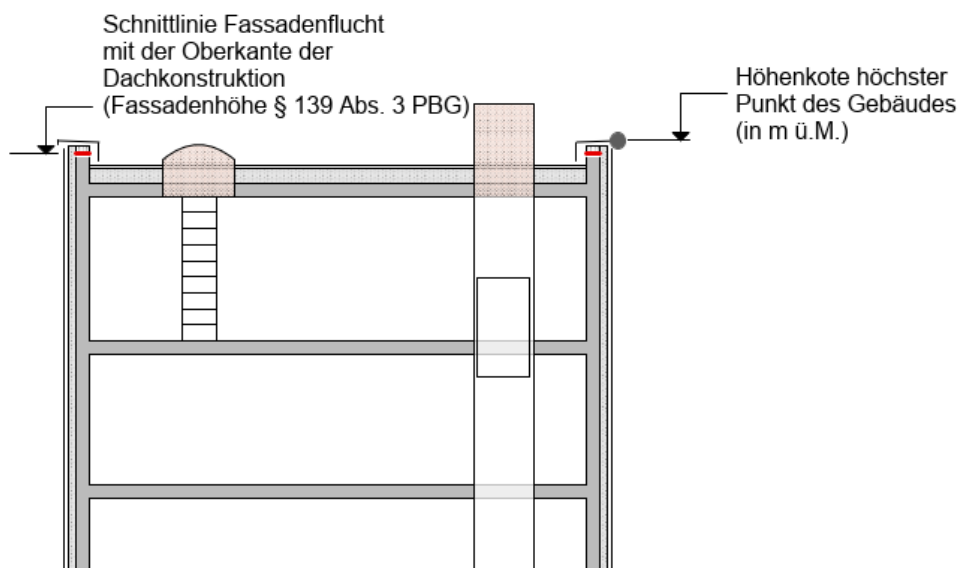
Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 39 BZR
Beispiel für Wohnzone W-14:



III. Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe

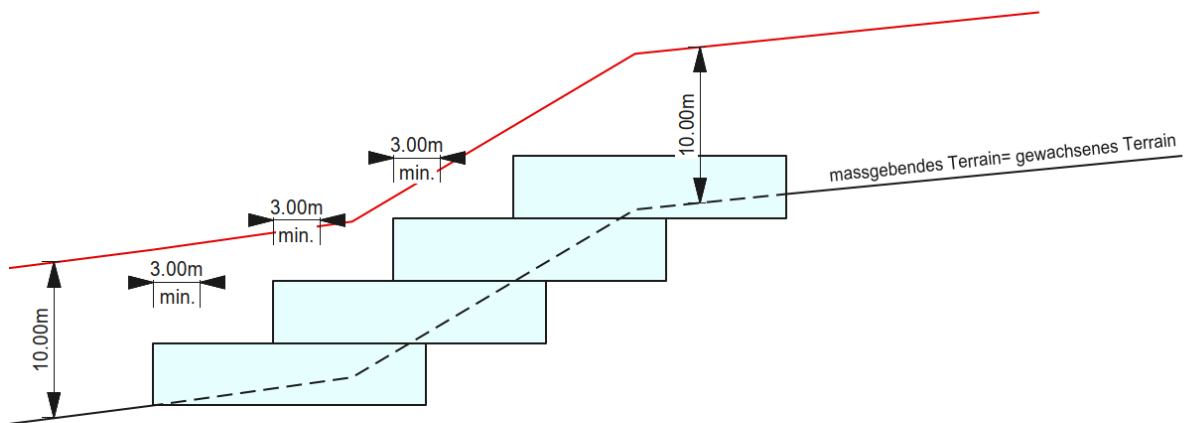


- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)
- Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

IV. Skizze zu Terrassenhäusern



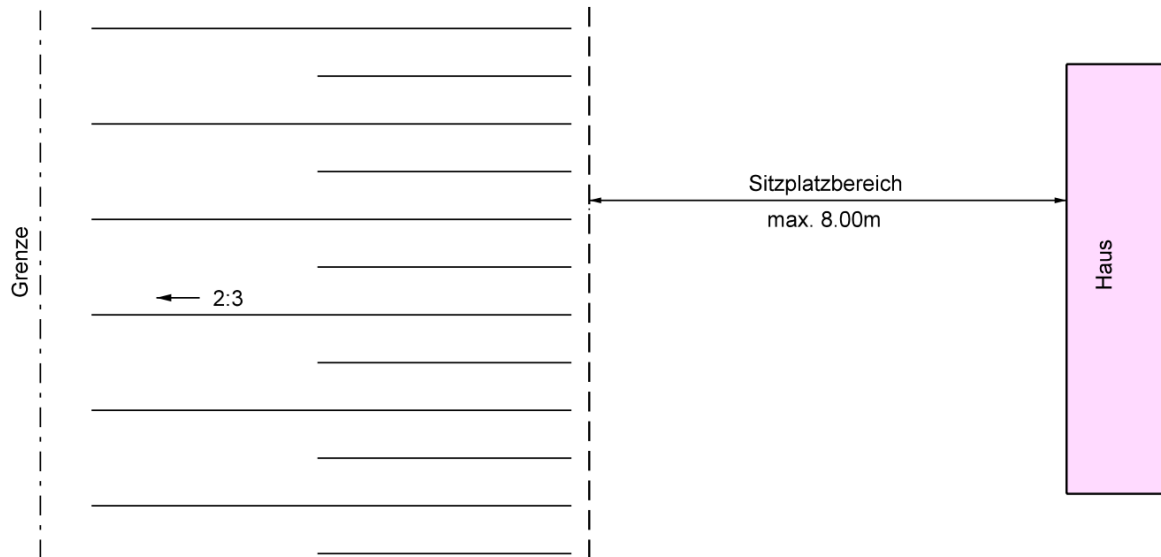
V. Richtlinien für Terrainveränderungen und Stützmauern

1. Mauern und Einfriedungen bis 1.50 m sowie Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone ab 1.50 m oder ab 150 m³ sind baubewilligungspflichtig (§ 54 Abs. 2 lit. h und i PBV).
2. 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).
3. Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber Strassen, Trottoirs und Grenzen dürfen nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Länge) ausgeführt werden.
4. Interne Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 erstellt werden.
5. Gegenüber Strassen und Trottoirs ist der Böschungsfuss in jedem Fall um 60 cm zurückzusetzen.
6. Für Neigung, Länge und Schütthöhe der Böschung gelten die Maxima gemäss den nachfolgenden Skizzen B.
7. Interne Mauern sind zu begrünen.
8. Skizze C dient als Beispiel für die oben genannten Bestimmungen.

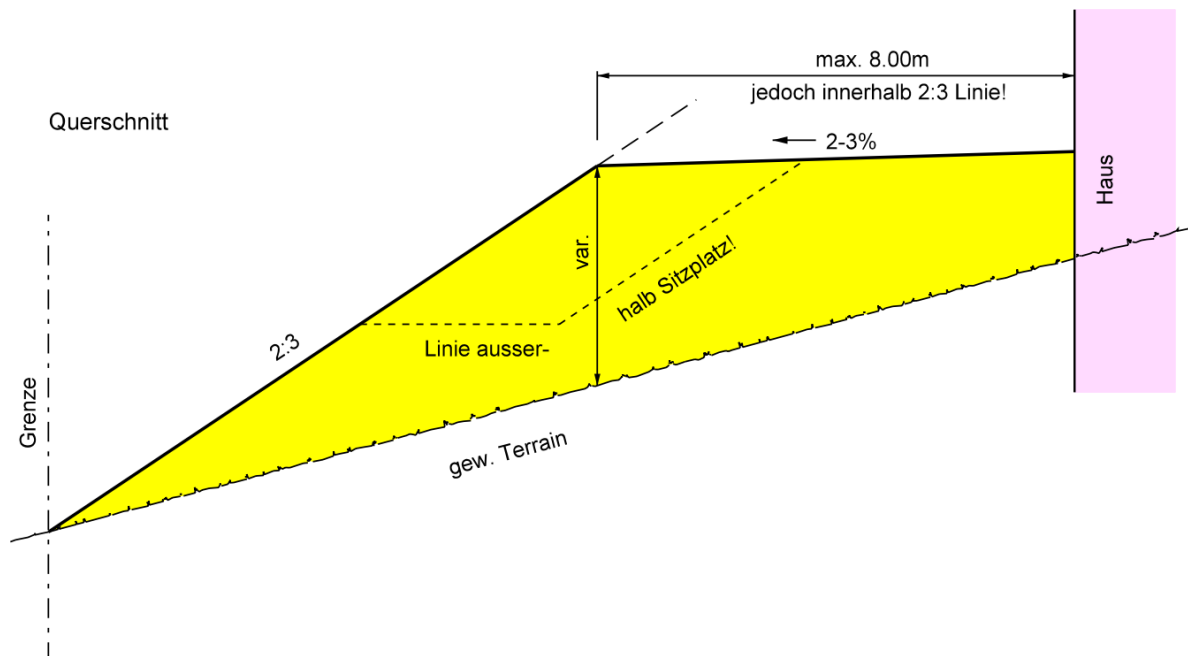
Schüttungen im Sitzplatzbereich

Skizzen A

Situation

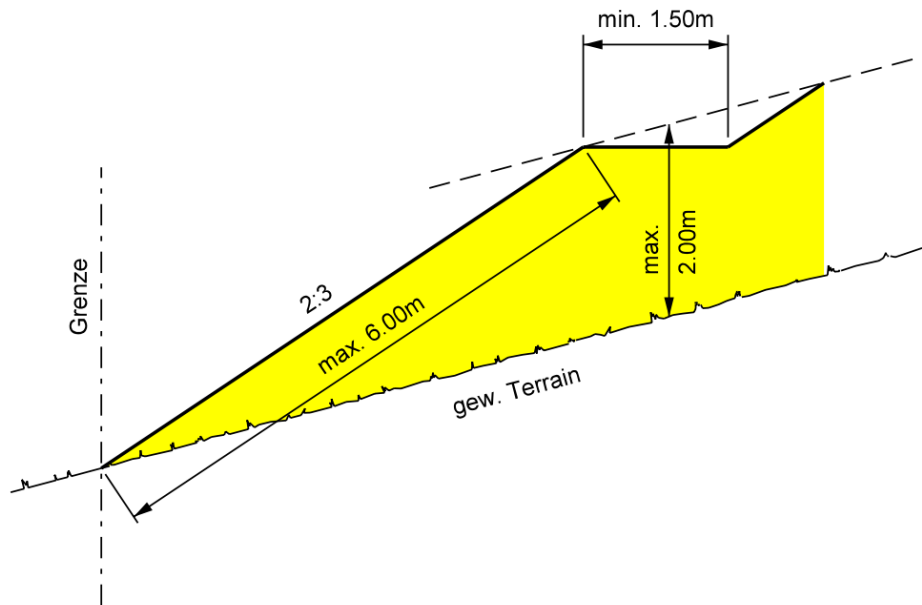


Querschnitt

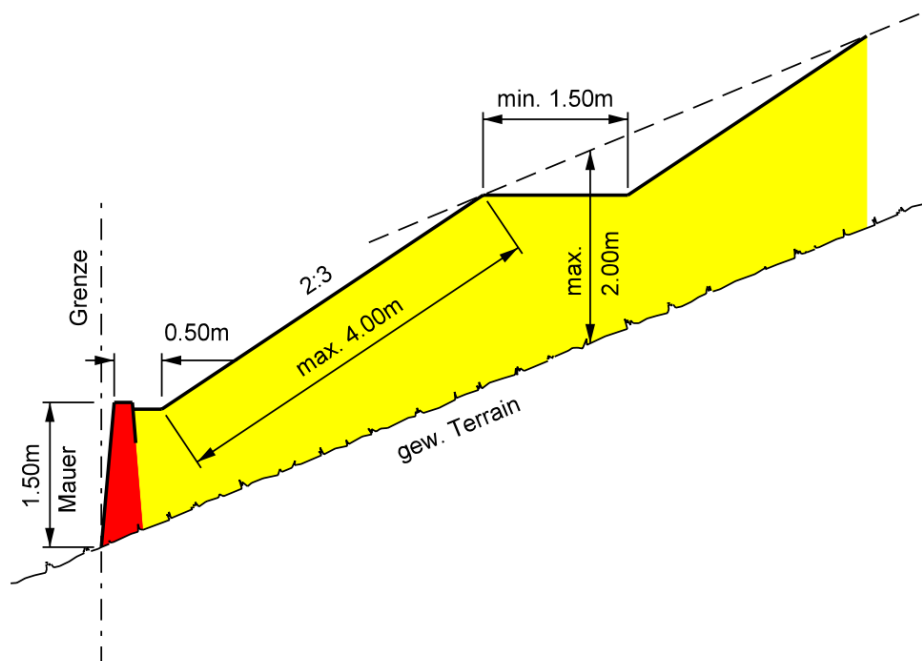


B1 Schüttungen ohne Fussmauer

Skizzen B



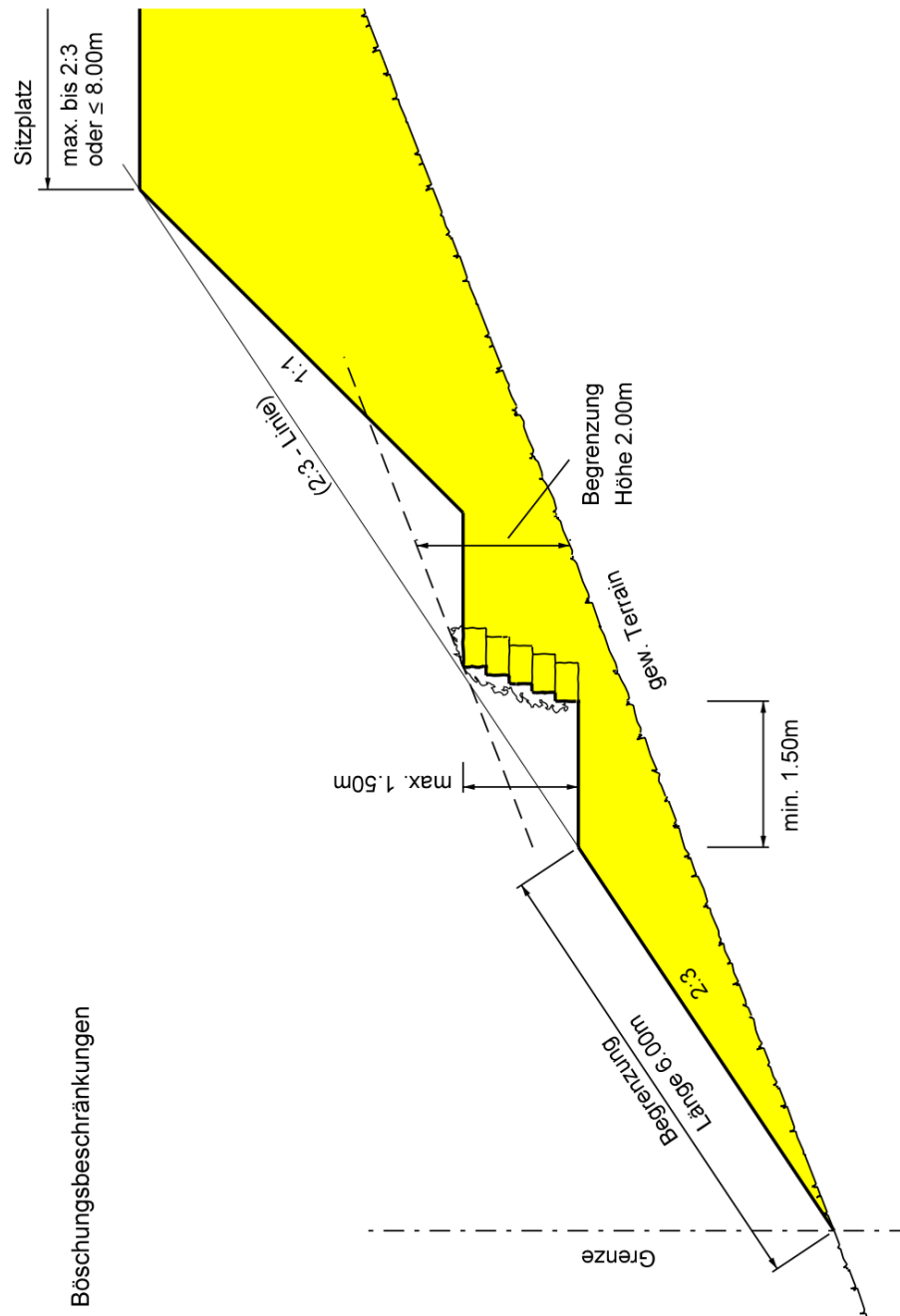
B2 Schüttungen mit Fussmauer



Skizze C

Beispiel

Böschungbeschränkungen



Interne Mauern sind zu bepflanzen und dürfen in der Regel nicht höher als 1.50m ab ausplanierter Terrain ausgeführt werden.

VI. Naturschutzzonen

Vgl. Artikel Nr. 30

Nr.	Parz. Nr.	Bezeichnung	Speziell zulässige Ausnahmen gem. Art. 30 Abs. 4 BZR
1	65, 73	Weiher Zollbach	Bestehende Nutzung mit Freizeitanlagen (Sitzgelegenheiten, Steg, etc.) ist zulässig.
2	299	Eggweiher	-

VII. Naturobjekte und Naturdenkmäler

Vgl. Artikel Nr. 32; Naturdenkmäler sind rot markiert.

#	Baumart	Beurteilung, Beschrieb
1	Tilia cordata, Winterlinde	
2	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
3	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, am Rande des Baumgartens
4	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
5	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
6	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum
7	Juglans regia, Wallnussbaum	oberhalb Birkenallee, schönes Ensemble mit Juglans, Eiche und Steinhaufen
8	Juglans regia, Wallnussbaum	markanter Solitärbaum, schönes Ensemble mit Schwarzgründenhütte
9	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
10	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
11	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
12	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
13	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
14	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
15	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum mit prächtiger Krone
16	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum mit prächtiger Krone
17	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, am Rande des Baumgartens
18	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, am Rande des Baumgartens
19	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche zus. mit jüngerem Feldahorn neben Hochspannungsmast
20	Quercus robur, Stieleiche	grosse mächtige Eiche zus. mit weiterer Eiche und 3 Eschen schönes Ensemble
21	Quercus robur, Stieleiche	grosse mächtige Eiche zus. mit weiterer Eiche und 3 Eschen schönes Ensemble
22	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum mit prächtiger und ausladender Krone.
23	Tilia cordata, Winterlinde	Linde in zentraler Lage mit Sitzbank und ausladender Krone. DER Geuenseer Weihnachtsbaum
24	Juglans regia, Wallnussbaum	markanter Baum linksufrig Dorfbach mit schöner Krone, in Verbund mit weiteren Bäumen Ortsbildwirksame und markante Grünstruktur am Dorfbach
25	Tilia cordata, Winterlinde	markanter Baum linksufrig Dorfbach mit schlanker Krone, in Verbund mit weiteren Bäumen Ortsbildwirksame und markante Grünstruktur am Dorfbach
26	Fraxinus excelsior, gemeine Esche	markanter Baum linksufrig Dorfbach mit 2 Hauptstämmen, in Verbund mit weiteren Bäumen Ortsbildwirksame und markante Grünstruktur am Dorfbach
27	Tilia cordata, Winterlinde	Linde mit prächtiger und ausladender Krone in zentraler Lage auf kleinem Platz mit wichtiger Funktion für das Ortsbild, Baum ist eingefasst mit Buchshecke

28	<i>Tilia cordata</i> , Winterlinde	markanter Hofbaum mit prächtiger und ausladender Krone auf grosszügiger Grünfläche mit ländlichem Charakter und auch einem der letzten traditionellen Bauergärten im Siedlungsgebiet von Geuensee
29	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	Eiche beim alten Schulhaus, wertvoller Schattenbaum, Ensemble mit div. anderen Bäumen
30	<i>Fraxinus excelsior</i> , gemeine Esche	prächtige Esche entlang Wassergraben
31	<i>Fraxinus excelsior</i> , gemeine Esche	prächtige Esche entlang Wassergraben
32	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone, einer der schönsten und wertvollsten Bäume auf Geuenseer Boden
33	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone, steht etwas schräg, sonst vital
34	<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	schöner Habitus, sparriger Wuchs, landschaftstypischer Restbestand von Erle
35	<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	schöner Habitus, sparriger Wuchs, landschaftstypischer Restbestand von Erle
36	<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	schöner Habitus, sparriger Wuchs, landschaftstypischer Restbestand von Erle
37	<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	schöner Habitus, sparriger Wuchs, landschaftstypischer Restbestand von Erle
38	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone
39	<i>Fraxinus excelsior</i> , gemeine Esche	stattliche Esche entlang Wassergrabe mit 2 kräftigen Haupttrieben und schön ausgebildeter Krone,
40	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	extrem alte knorrige Eiche mit hohlem Stamm und bizarrem Wuchs, vermutlich einer der ältesten Bäume auf dem Gemeindegebiet
41	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone und eindrucklichem Habitus
42	<i>Alnus glutinosa</i> , Schwarz-Erle	schöner Habitus mit 4 Stämmen, sparriger Wuchs, landschaftstypischer Restbestand von Erle
43	<i>Picea abies</i> , gemeine Fichte	Galgen-Helm-Baum: Töffhelm seit Jahrzehnten im Geäst, kulturhistorisch erhaltenswert
44	<i>Juglans regia</i> , Wallnussbaum	breit ausladender Nussbaum mit sparrigem Wuchs, Birkenallee, schönes Ensemble mit Nussbaum, Eiche und Steinhaufen
45	<i>Tilia cordata</i> , Winterlinde	breit ausladende 5-stämmige Linde mit sparrigem Wuchs, schönes Ensemble mit Hütte
46	<i>Acer saccharinum</i> , Silber-Ahorn	schlanker Baum, schönes Ensemble mit Hütte
47	<i>Salix</i> sp	Solitärweide mit sehr markantem Wuchs
48	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone
49	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	alte knorrige Eiche mit breit ausladender Krone
50	<i>Juglans regia</i> , Wallnussbaum	Hofbaum mit prächtiger Krone
51	<i>Quercus robur</i> , Stieleiche	knorrige Eiche mit schönem Wuchs und stattlichen Habitus, markiert Siedlungsrand
52	<i>Fagus sylvatica</i> , Rotuche	markante Buche, wichtige und markante Baumstruktur im Siedlungsgebiet
53	<i>Aesculus hippocastanum</i> , Gewöhnliche Rosskastanie	markanter Baum an der Unterdorfstrasse, Baumscheibe suboptimal
54	<i>Aesculus hippocastanum</i> , Gewöhnliche Rosskastanie	markanter Baum an der Unterdorfstrasse, Baumscheibe suboptimal
55	<i>Juglans regia</i> , Wallnussbaum	Hofbaum mit prächtiger und ausladender Krone.
56	<i>Juglans regia</i> , Wallnussbaum	Hofbaum mit prächtiger Krone, relativ schräger Wuchs, viel Efeubewuchs
57	<i>Juglans regia</i> , Wallnussbaum	Hofbaum mit prächtiger und ausladender Krone.
58	<i>Tilia cordata</i> , Winterlinde	Hofbaum mit prächtiger Krone
59	<i>Tilia cordata</i> , Winterlinde	Linde am Veloweg Richtung Sursee

60	Fraxinus excelsior, gemeine Esche	Esche am Veloweg Richtung Sursee
61	Betula, Birkenallee	Markante Birkenallee
62		Markante Allee entlang der Schaubernstrasse
63		Markante Allee

VIII. Gebietsabgrenzung

Gebiet Feld, vgl. Artikel 12 und 42

