DOPPLESCHWAND

ENTLEBUCH | LUZERN | SCHWEIZ

Gemeinde Doppleschwand
Romooserstrasse 2
6112 Doppleschwand
www.doppleschwand.ch
041 482 60 30

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Öffentliche Auflage vom 29. August bis 27. September 2022

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

.....
Stefan Dahinden

Die Gemeindeschreiberin

.....
Kathrin Roos

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ..... am ..... genehmigt.

.....
Datum

.....
Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 4

Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4
Art. 3 Qualität 4
Art. 4 Begutachtung 5
Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ) 5
Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten 5
Art. 7 Überbauungsziffer für Nebenbauten 5
Art. 8 Überbauungsziffer für Einstellhallen 5
Art. 9 Mindestausnützung 5

2. PLANUNGSVORSCHRIFTEN 6

2.1. Allgemeine Bestimmungen 6

Art. 10 Zoneneinteilung 6

2.2. Bauzonen 6

Art. 11 Kernzone (K) 6
Art. 12 Wohnzone (W) 7
Art. 13 Wohn- und Arbeitszone (WA) 7
Art. 14 Arbeitszone (A) 7
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) 8
Art. 16 Grünzone (Gr) 8
Art. 17 Grünzone Freiraum (GrF) 8
Art. 18 Grünzone Gewässerraum (GrG) 8
Art. 19 Verkehrszone (V) 8

2.3. Nichtbauzonen 9

Art. 20 Landwirtschaftszone (Lw) 9
Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (FG) 9
Art. 22 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW) 9

2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte 10

Art. 23 Landschaftsschutzzone (Ls) 10
Art. 24 Naturschutzzone (Ns) 10
Art. 25 Naturschutzzone Aue und Amphibien-laichgebiete 11
Art. 26 Kommunale Naturobjekte 11
Art. 27 Kulturdenkmäler 11
Art. 28 Archäologische Fundstellen 12

2.5. Sondernutzungsplanung 12

Art. 29 Gestaltungspläne 12

3. BAUVORSCHRIFTEN 13

Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge 13
Art. 31 Ersatzabgabe 13
Art. 32 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen 14
Art. 33 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container 14
Art. 34 Zusammenbau und Grenzabstände 14
Art. 35 Gesamthöhe und Fassadenhöhe 14
Art. 36 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 15

Art. 37 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) 15
Art. 38 Dachgestaltung 15
Art. 39 Terrainveränderungen, Stützmauern 15
Art. 40 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung 16
Art. 41 Reklamen 16
Art. 42 Naturgefahren 16
Art. 43 Spielplätze und Freizeitanlagen 16
Art. 44 Umweltschutz, Energie 16
Art. 45 Klimaschutz und Klimaadaption 17

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 18

Art. 46 Gebühren 18
Art. 47 Strafbestimmungen 18
Art. 48 Schlussbestimmungen 18

ANHANG 19

1 Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichekeitsstufen
2 Skizze zur Überbauungsziffer
3 Skizze zur Art. 13 Wohn- Und Arbeitszone
4 Gestaltungsplanvorgaben

BEILAGE

1 Merkblatt zu Grenzabständen von Einfriedungen, Mauern und Böschungen sowie von Pflanzen und Gewächsen

1. ALLGEMEINES

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung 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] Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.

[3] In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

Art. 3
Qualität

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

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

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.

[3] Für Wohngebäude mit vier 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] In der Kernzone, bei Kulturdenkmälern sowie an landschaftlich exponierten Lagen ist bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

[5] Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild kann der Gemeinderat eine Bebauungsstudie mit mehreren Varianten verlangen.

Art. 4
Begutachtung

Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 3 durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.

Art. 5
Überbauungsziffer (ÜZ)

[1] Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.
[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 6
Überbauungsziffer für Hauptbauten

[1] Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.
[2] Für Schrägdachbauten nach Art. 36 und Flachdachbauten nach Art. 37 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.
[3] Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.

Art. 7
Überbauungsziffer für Nebenbauten

[1] Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.
[2] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 8
Überbauungsziffer für Einstellhallen

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.

Art. 9
Mindestausnützung

[1] Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.
[2] Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

2. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 10
Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und folgenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet:

Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzone	K	III
Wohnzone	W	II
Wohn- und Arbeitszone	WA	III
Arbeitszone	A	III
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II
Grünzone	Gr	II
Grünzone Freiraum (überlagert)	GrF	
Grünzone Gewässerraum (überlagert)	GrG	
Verkehrszone	V	III

Nichtbauzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	Lw	III
Übriges Gebiet A-Verkehrsfläche	ÜG A-V	III
Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	FG	
Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)	FW	

Schutzzonen	Abkürzung	ES
Landschaftsschutzzone	Ls	III
Naturschutzzone	Ns	II
Naturschutzzone Ns A	Ns A	II

2.2. Bauzonen

Art. 11
Kernzone (K)

[1] Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raumes.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen.

[3] Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), Ausnützung und Abstände legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

[4] Hauptbauten haben symmetrisch geneigte Steildächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad und maximal 45 Grad.

[5] Die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung der Fassaden berücksichtigt die herkömmliche Bauweise.

[6] Aussen- und Freiräume sind qualitätsvoll und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen.

[7] Der Abbruch einer Hauptbaute darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

[8] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 12
Wohnzone (W)

[1] In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für 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] Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die Wohnzonen W2a und W2b unterscheiden sich in der Bemessung der talseitigen Fassadenhöhe gem. Art. 34 Abs. 5.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 13
Wohn- und Arbeitszone (WA)

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

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

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

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

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 14
Arbeitszone (A)

[1] Zulässig sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie eine Anlage zur Wärmeproduktion mit erneuerbaren Energien, soweit sie mit der angrenzenden Wohnnutzungen verträglich sind.

[2] Nicht zulässig sind:

- Verkaufsgeschäfte. Davon ausgenommen sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit vor Ort produzierten Gütern, wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss;
- Reine Lager- und Logistikbetriebe, Bauunternehmen;
- offene Waren- und Materiallager.

[3] Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen und Ausnützung sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der öffentlichen und privaten Interessen.

[4] Mit dem Baugesuch ist der Nachweis einer guten baulichen und landschaftlichen Eingliederung zu erbringen. Dazu sind ein Konzept und Muster der Fassadengestaltung sowie ein Umgebungsplan einzureichen.

[5] Im Rahmen des Bauprojektes ist auszuweisen, dass der Werkverkehr und die betrieblich notwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können (Parkierungsanlagen, innenliegende Anlieferungen usw.).

[6] Für Nutzungen mit potenziell störenden Emissionen sind die notwendigen Nachweise zur Emissionsbegrenzung an der Quelle sowie zum Schutz vor Immissionen in den Wohngebieten zu erbringen.

[7] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 15
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

[1] Die Zonen für öffentliche Zwecke dienen folgenden Bauten und Anlagen:

- Katholische Kirche Doppleschwand, kirchliche Bauten und Anlagen, Parz. Nr. 23 und 26
- Gemeindehaus, Feuerwehrlokal und Dienstwohnung, sowie Parkanlage, Parz. Nr. 26 und südlicher Teil Parz. Nr. 419
- Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Parkanlagen, Dienstwohnungen sowie andere künftige öffentliche Bauten und Anlagen, Parz. Nr. 26, 419
- Abwasserreinigungsanlage (ARA) Emmenmatt, Parz. Nr. 404

[2] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 16
Grünzone (Gr)

[1] Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Zulässig sind in erster Linie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung bewilligen.

[2] Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck gem. Abs. 1 entsprechen.

[3] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 17
Grünzone Freiraum (GrF)

[1] Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum. Sie überlagert andere Zonen.

[2] Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur für Spiel- und Freizeitnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig. Oberflächliche Parkierungsanlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.

Art. 18
Grünzone Gewässerraum (GrG)

[1] Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.

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

Art. 19
Verkehrszone (V)

[1] Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

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

2.3. Nichtbauzonen

Art. 20
Landwirtschaftszone (Lw)

[1] Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

[2] Bestehende ortstypische Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Stellung, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

[3] Jauchesilos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1 m über das gestaltete Terrain hinausreichen, sind sie durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.

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

[5] Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 21
Freihaltezone Gewässerraum (FG)

[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.

Art. 22
Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)

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

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

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

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

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

2.4. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 23
Landschaftsschutzzone (Ls)

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

[2] Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich 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.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind – abseits von bestehenden Bauten und Anlagen – insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

Art. 24
Naturschutzzone (Ns)

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller 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 und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[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.

[5] Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation mindestens einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Naturschutzzonen, welche sich in einer Dauerweide befinden (Stand 1.1.2022) dürfen weiterhin extensiv beweidet werden. Düngung 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] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 25 Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete

[1] Die Naturschutzzone Aue und Amphibienlaichgebiete bezweckt den Schutz und die Aufwertung der Auen Ämmenmatt und Badhus-Graben von nationaler Bedeutung gemäss der Auenverordnung des Bundes und Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.31, SR 451.34). Die Zonenvorschriften konkretisieren die allgemeinen Schutzziele des Bundesrechts.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung hat im Einklang mit den Schutzzielen zu erfolgen. Der Gemeinderat kann weiterführende Regelungen, Bewirtschaftungsvereinbarungen oder Verfügungen dazu erlassen.

[3] Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn

a. sie den Schutzzielen dienen,
b. ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Schutzziele nicht beeinträchtigt werden,
c. sie für die Abwendung von Naturgefahren zum Schutz des Menschen nötig sind,
d. sie den kantonalen Aufwertungskonzepten Aue Ämmenmatt und Badhus-Graben entsprechen.
e. Nicht mehr genutzte oder unrechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die keinem zulässigen Zweck zugeführt werden können, sind zu entfernen.

[4] Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 26
Kommunale Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie zu ersetzen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.

[3] Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.

[4] 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.

Art. 27
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] Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätvoll verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

[4] Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätvoll verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

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

Art. 28
Archäologische Fundstellen

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

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

2.5. Sondernutzungsplanung

Art. 29
Gestaltungspläne

[1] Für die Ausarbeitung und Genehmigung von Gestaltungsplänen gelten die Bestimmungen des PBG und der PBV.

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

[3] Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m^2.

[4] Terrassenhäuser dürfen nur nach einem bewilligten Gestaltungsplan erstellt werden.

3. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 30
Abstellplätze für Fahrzeuge

[1] Wird durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt, so hat der Bauherr bei deren Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten in einzelnen Geschossen oder ganzen Gebäuden auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Benützer und Besucher zu erstellen. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstell- und Verkehrsflächen zur Folge haben.

[2] Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest (das Total ist jeweils aufzurunden):

- pro Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit 2 Abstellplätze
- pro Wohnung bis 2.5 Zimmer je 1 Abstellplatz
- pro Wohnung über 2.5 Zimmer je 1.5 Abstellplätze
- der Garagenvorplatz wird nicht als Parkplatz angerechnet.

[3] bei Verkaufsgeschäften, Büros, Kleingewerbe: 1 Abstellplatz pro 40 m^2 anrechenbare Geschossfläche (mindestens 1 Abstellplatz pro Betrieb);

[4] bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr (kundenintensive Dienstleistungsbetriebe und Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe) bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze nach dem voraussichtlichen Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

[5] Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Als besondere Gründe für eine Reduktion gelten insbesondere der Schutz des Ortsbildes, Nutzungen mit nachhaltig geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft.

[6] Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m^2 betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.

[7] Offene Parkplätze sind in der Regel mit einem durchlässigen Belag (Rasengittersteine, Verbundsteine usw.) zu versehen, um die Meteorwassermenge zu reduzieren.

Art. 31
Ersatzabgabe

[1] Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstellplätzen und Verkehrsflächen nur in beschränktem Umfang oder nicht zulassen oder die Kosten unzumutbar sind, so hat der Bauherr für die fehlenden Abstellflächen eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

[2] Die Ersatzabgabe pro fehlendem Abstellplatz beträgt 8’000.00 CHF (Basis Oktober 2015 = 100), angepasst an den Baupreisindex Tiefbau der Grossregion Zentralschweiz. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

[3] Die Ersatzabgaben für die Abstellflächen sind für Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlich benützbaren Abstell- und

Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Förderung des öffentlichen Verkehrs oder anderweitige raumplanerische Aufgaben zu verwenden.

Art. 32
Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.

Art. 33
Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

[1] Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

[2] Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 34
Zusammenbau und Grenzabstände

[1] Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 35
Gesamthöhe und Fassadenhöhe

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

a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel[1] gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.

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

[3] Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Davon ausgenommen ist die Wohn- und Arbeitszone WA1, wo Abgrabungen bis 3.0 m ohne Reduktion der Fassadenhöhe zulässig sind.

[4] Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für untergeordnete Hauszugänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte müssen nicht als Abgrabung gem. Abs. 3 angerechnet werden. Sie dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.

[5] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen. Für Flachdachbauten gilt der Wert gem. Anhang 1. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel (gem. Abs. 1 lit. b) erhöht sich dieser Wert um max. 2.0 m.

[1] Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

[6] Von den Bestimmungen gem. Abs. 5 abweichen dürfen Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche sowie technisch notwendige Aufbauten.

[7] Bei Gebäuden, welche aus zwei versetzten Hauptbauten bestehen, kann die Gesamt- und Fassadenhöhe für jede Baute separat gemessen werden. Vertikal gestaffelte Bauten ab 3 Einheiten gelten als Terrassenbauten, wobei Art. 29 zu beachten ist.

Art. 36
Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

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

Art. 37
Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)

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

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Art. 38
Dachgestaltung

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

[2] Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.

[3] Dachaufbauten (wie z.B. Lukarnen), Dacheinschnitte und Dachfenster sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

[4] Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:

a. die Gesamtbreite der Dachaufbauten umfasst höchstens zwei Fünftel der dazugehörigen Dachlänge.
b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2 m und zur maximalen Gesamthöhe mindestens 0.5 m.

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

[6] Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen.

Art. 39
Terrainveränderungen, Stützmauern

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

[2] Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen.

Art. 40
Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

[1] Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten.
[2] In den Wohnzonen sind die Umgebungsflächen mit einem hohen Grünanteil aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen.
[3] Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
[4] In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.
[5] Sind die gesetzlichen Vorgaben oder Abstände nicht eingehalten oder besteht ein ausgewiesenes öffentliches Interesse, kann der Gemeinderat verlangen, dass Bäume und Sträucher auf Kosten der Grundeigentümer zurückgeschnitten werden.

Art. 41
Reklamen

[1] Reklameanschlagstellen gemäss § 6 lit. a der Reklameverordnung dürfen nur innerhalb der Bauzone bewilligt werden. Die zuständige Stelle kann in einem separaten Merkblatt weitere Bestimmungen erlassen.
[2] Das Erstellen von Reklameanlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ist nicht gestattet.
[3] Reklamen, welche der Kantonalen Reklameverordnung, dem Kantonalen Übertretungsstrafgesetz (§ 8, Verunreinigung fremden Eigentums) oder den vorliegenden Vorschriften widersprechen, werden im Sinne von § 24 der Reklameverordnung durch den Werkdienst der Gemeinde entfernt. Der Aufwand wird dem Veranstalter in Rechnung gestellt. Im Wiederholungsfall erstattet die Gemeinde Anzeige.

Art. 42
Naturgefahren

[1] Bei allen Bauvorhaben sind die Gefahrenarten Wasser, Rutschungen und Hangmuren zu berücksichtigen. Grundlage bildet die Gefahrenkarte.
[2] Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass Risiken durch die Gebäudeanordnung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
[3] Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 43
Spielplätze und Freizeitanlagen

[1] Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.
[2] Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG, hat der Bauherr je m^2 nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von 200.00 CHF zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz angepasst (Preisbasis Hochbau Oktober 2015 = 100).

Art. 44
Umweltschutz, Energie

[1] Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KEnG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

[2] Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest.

[3] Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind.

[4] Von der Anschlusspflicht ausgenommen sind Bauten, die bereits mehrheitlich erneuerbare Energien oder Abwärme nutzen oder die einen erhöhten Gebäudestandard erfüllen.

Art. 45
Klimaschutz und Klimaadaption

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

4. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46
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 Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

[2] Die zuständige Stelle legt den massgebenden Stundensatz zwischen 60.00 CHF und 200.00 CHF fest.

[3] Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 47
Strafbestimmungen

[1] Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000.00 CHF.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 24 und Art. 26 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000.00 CHF, in leichten Fällen bis zu 5'000.00 CHF bestraft.

Art. 48
Schlussbestimmungen

[1] Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

[2] Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

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

a. Brunnhalde / Spittel (1990)
b. Dorfmatte (1992)
c. Hinderchile I (2004)
d. Stocketli (1997)
e. Pfarrpfrund (1992)

ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFINDLICHEKEITSSTUFEN

			ÜZ Hauptbauten [1]					Gesamthöhe [3]						
Zone	Kürzel	Lage/Typ	mini-mal	**ÜZ-a**	**ÜZ-b**	**ÜZ-c**	ÜZ Neben-bauten [2]	min.	**Grund-wert**	max.	Talseitige Fassaden-höhe	Gebäude-länge max. [4]	Lärm-ES [5]
Kernzone:	K	Dorfkern	0.18	gem. Art. 11			gem. Art. 11	gem. Art. 11				Art. 11	III
Wohnzone 2:	W2a	W2a	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.09	--	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25m	II
	W2b	W2b	0.18	**0.24**	0.27	0.30	0.09	--	**9.0 m**	11.0 m		25 m	II
Wohnzone 3:	W3	MFH	0.21	**0.24**	0.27	0.30	0.09	9.0 m	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	30 m	II
Wohn- und Arbeitszone:	WA1	Typ 1	0.18	**0.21**	0.24	0.27	--	--	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25 m	III
		Typ 2	--	**0.10**	0.12	0.15	0.09	--	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25 m	III
	WA2	Typ 1	0.18	**0.21**	0.24	0.27	--	--	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	40 m	III
		Typ 2	--	**0.30**	0.35	0.40	0.09	--	**13.0 m**	15.0 m	13.0 m	40 m	III
Arbeitszone	A							--	**9.0 m**	11.0 m	9.0 m	25 m	III

[1] Überbauungsziffer gem. Art. 6 BZR: ÜZ-a für kubische Bauten, ÜZ-b bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-c bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Skizzen Anhang 2)

[2] Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 7 BZR

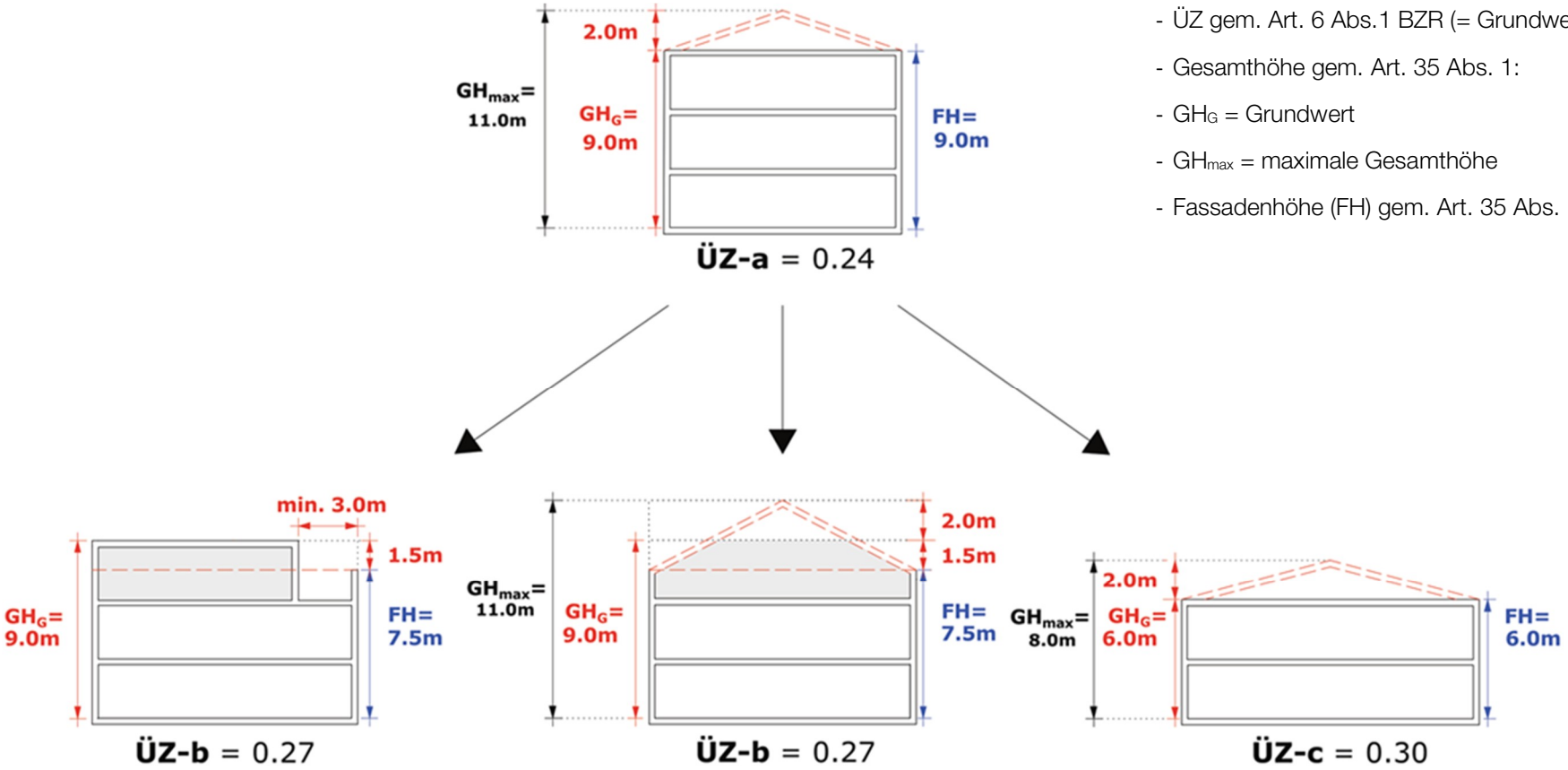
[3] Gesamthöhe gem. Art. 35 Abs. 1 BZR

[4] Max. Gebäudelänge gem. PBG § 112a

[5] Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

ANHANG 2: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 6 BZR
Beispiel für die Wohnzone 2, W2a



- ÜZ gem. Art. 6 Abs.1 BZR (= Grundwert)
- Gesamthöhe gem. Art. 35 Abs. 1:
- GH_G = Grundwert
- GH_{max} = maximale Gesamthöhe
- Fassadenhöhe (FH) gem. Art. 35 Abs. 1

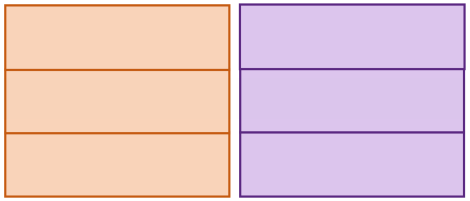
- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 2
- Gesamthöhe = Grundwert
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art. 37

- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 2
- Gesamthöhe = max. Gesamthöhe
- Fassadenhöhe gem. Art. 36

- ÜZ gem. Art. 6 Abs. 3
- Gesamthöhe gem. Art. 35 Abs. 2

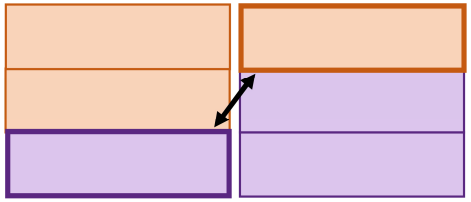
ANHANG 3: SKIZZE ZUR ART. 13 WOHN- UND ARBEITSZONE (WA)

ÜZ gem. Art. 13 Abs. 2



ÜZ Typ 1 ÜZ Typ 2

Nutzungsübertragung gem. Art. 13 Abs. 3



ÜZ Typ 1 ÜZ Typ 2

Wohn- und/oder Arbeitsnutzung

Arbeitsnutzung