GEMEINDE
HOHENRAIN

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain

Ausgabe Juli 2024

Öffentliche Auflage vom 4. April bis 3. Mai 2022 und vom 14. November bis 14. Dezember 2022

An der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2023 beschlossen

Von Regierungsrat am 2. Juli 2024 mit Entscheid Nr. 758 genehmigt

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines ... 5

Art. 1 Zuständigkeit ... 5

Teil B Planungsvorschriften ... 5

I. Allgemeine Bestimmungen ... 5

Art. 2 Zweck ... 5
Art. 3 Bauen mit Qualität ... 6
Art. 4 Fachgremium ... 6
Art. 5 Koordination vor Planungsbeginn ... 7
Art. 6 Variantenverfahren ... 7

II. Richtplanung ... 8

III. Nutzungsplanung ... 8

1. Gemeinsame Bestimmungen ... 8
2. Nutzungsziffern ... 8
Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) ... 8
3. Baulinien und Baubereich ... 9
4. Kantonaler Nutzungsplan ... 9
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement ... 9
Art. 8 Zulässige Höhen (Skizzen im Anhang 6) ... 10
Art. 9 Abgrabungen am Gebäude (Skizzen im Anhang 6) ... 10
Art. 10 Terrassenhäuser (Skizze im Anhang 6) ... 11
Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-A und W-B ... 11
Art. 12 Mindestnutzungen ... 11
Art. 13 Grundmasse Bauzonen ... 13
Art. 14 Dorfzone (Do-A, Do-B, Do-C) ... 14
Art. 15 Kernzonen 1 (Ke-1) ... 14
Art. 16 Kernzone 2 (Ke-2) ... 14
Art. 17 Kernzone 3 (Ke-3), Anhang 4 ... 14
Art. 18 Verkaufsflächen in den Arbeitszonen ... 15
Art. 19 Erhaltungsbauzone Ferren (Eb-F) ... 16
Art. 20 Grünzonen (Gr-A, Gr-G) ... 17
Art. 21 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen Anhang 5 ... 17
Art. 22 Landwirtschaftszone (LW) ... 19
Art. 23 Übriges Gebiet C (UeG-C) ... 19
Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum und Allgemein (Fr-G und Fr-A) ... 19
Art. 25 Gefahrengebiete (G) ... 19
Art. 26 Weilerzone (We) ... 20
Art. 27 Ortsbildschutzzone (Sch-OB) ... 21
Art. 28 Schutzzone Kommende und Hirzehalden (Sch) ... 21
Art. 29 Naturschutzzone (Ns) und Naturobjekte ... 22
Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor ... 22
Art. 31 Kulturdenkmäler ... 23
Art. 32 Archäologische Fundstellen (AFS) ... 23

Art. 33 Geologische und geomorphologische Elemente ... 24
6. Sondernutzungspläne ... 24
Art. 34 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen ... 25
7. Planungszone ... 26
Teil C Landumlegung und Grenzregulierung ... 26
Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge ... 26
Teil E Bauvorschriften ... 27
I. Allgemeine Bestimmungen ... 27
II. Erschliessung ... 27
Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge ... 27
Art. 36 Ersatzabgaben für Parkplätze ... 28
III. Abstände ... 28
1. Grenzabstand ... 28
2. Gebäudeabstand ... 28
3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen ... 28
4. Andere Abstände ... 28
IV. Höhenmasse ... 29
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ... 29
Art. 37 Dachbegrünung, Dachaufbauten ... 29
Art. 38 Bepflanzung ... 29
Art. 39 Gestaltung des Siedlungsrandes ... 29
Art. 40 Terraingestaltung (Skizze im Anhang 6) ... 29
Art. 41 Antennenanlagen ... 30
Art. 42 Beleuchtung, Lichtimmissionen ... 31
Art. 43 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten ... 32
Art. 44 Technische Gefahren ... 32
VI. Sicherheit ... 32
VII. Schutz der Gesundheit ... 33
1. Allgemeine Bestimmungen ... 33
2. Spielplätze und Freizeitanlagen ... 33
Art. 45 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen ... 33
VIII. Energie ... 33
IX. Hochhäuser ... 33
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren ... 33
XI. Camping ... 34
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ... 34
Teil F Baubewilligung und Baukontrolle ... 34
Teil G Rechtsschutz ... 35
Art. 46 Beschwerderecht ... 35
Teil H Aufsicht, Vollzug, Strafen ... 35
Art. 47 Gebühren ... 35

Art. 48 Strafbestimmungen 35

Teil I Schlussbestimmungen 36

Art. 49 Schlussbestimmung 36

Anhang 1: Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 20) 37

Anhang 2: Zweckbestimmung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 20) 37

Anhang 3: Zweckbestimmung der Grünzonen (Art. 20) 38

Anhang 4: Spezielle Festlegungen Kernzone 3 (Art. 17) 39

Anhang 5: Baubereiche und höchste Punkte der Gebäude Johanniterhalde (Art. 21 Abs. 7) 40

Anhang 6: Orientierende Skizzen 42

Anhang 7 (orientierend): Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) 46

Hinweis

Die so dargestellten Hinweise enthalten den redaktionellen Verweis auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Sie gehören nicht zum verbindlichen Teil des Bau- und Zonenreglements (BZR.

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Hohenrain erlassen, gestützt auf § 17 Abs. 1a sowie §§ 34, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und gestützt auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt) sowie das Siedlungsleitbild Hohenrain, folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Hinweis auf PBG
§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

Art. 1
Zuständigkeit

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

[2] Für den Erlass notwendiger ergänzender Vorschriften über Reklamen gemäss § 4 der kantonalen Reklameverordnung ist der Gemeinderat zuständig. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement.

[3] Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 1a Träger der Planung
§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3 Aufgaben
§ 4 Kommissionen
§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 2
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. 3
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll und nachhaltig zu entwickeln und zu gestalten.

[2] Für deren Eingliederung ins Quartier-, Orts- und Strassenbild sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen folgende Aspekte 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 und Parkierung.
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

[3] Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann die Gemeinde einzeln oder in Kombination:

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
b) für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Variantenverfahren gemäss Art. 6 verlangen.

[4] Für die Beurteilung ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

Art. 4
Fachgremium

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung, in der Ortsbildschutzzone, in der Schutzzone Kommende und Hirzehalden, in der Dorfzone A, der Erhaltungsbauzone Ferren und bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen ein Fachgremium ein. In den übrigen Zonen zieht die Gemeinde das Fachgremium bei Bedarf bei.

[2] Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen hinsichtlich Eingliederung in das bestehende Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

[3] Das Fachgremium besteht aus mindestens zwei sachverständigen Personen der Disziplin Architektur sowie den weiteren vom Gemeinderat bezeichneten Mitgliedern. Das Fachgremium untersteht dem Kollegialitätsprinzip.

[4] Die Gemeinde erlässt für die Aufgabenerfüllung des Fachgremiums die notwendigen Vorgaben und Richtlinien. Bei Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR ist der Beizug des Fachgremiums nicht notwendig.

[5] Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine oder nur untergeordnete ortsbildprägende Wirkung haben.

Art. 5
Koordination vor Planungsbeginn

[1] Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind bauliche Veränderungen in den Kernzonen, der Dorfzone A, der Schutzzone Kommende und Hirzehalden sowie der Erhaltungsbauzone Ferren mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten dem Bauamt bekannt zu geben.

b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt so weit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.

c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Art. 6
Variantenverfahren

[1] Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und

b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann einzeln oder in Kombination

a) sich finanziell am Variantenverfahren beteiligen, oder

b) einen der Verfassenden, welcher am Variantenverfahren teilnimmt, selber bestimmen sowie

c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

§ 7	Kantonaler Richtplan
§ 8	Regionale Teilrichtpläne
§ 9	Kommunale Richtpläne
§ 10	Inhalt der Richtpläne
§ 10a	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
§ 13	Verfahren für die Richtpläne
§ 14	Anpassung der Richtpläne

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

2. Nutzungsziffern

Hinweis auf PBG

§ 23	Zweck und Anwendungsbereich
§ 25	Überbauungsziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 29	Berechnungsweise

Art. 7
Überbauungsziffer
(ÜZ)

[1] Für Bauten ohne die Sonderregelung gemäss Abs. 2 bis 4 gelten die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle in Art. 13 BZR.

[2] Unterschreiten Bauten in der Wohnzone A und B die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.0 m, gilt die ÜZ-2 gemäss Tabelle in Art. 13 BZR.

[3] Für Bauten, in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, gilt die ÜZ-3 gemäss Tabelle in Art. 13 BZR.

[4] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von 0.05, wobei jedenfalls mindestens 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.

[5] Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

[6] Wo in der Tabelle in Art. 13 BZR keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.

3. Baulinien und Baubereich

Hinweis auf PBG
§ 30 Zweck und Wirkung
§ 31 Verfahren

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG
§ 33a Zweck, Voraussetzung
§ 33b Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 34 Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35 Zonenplan
§ 36 Bau- und Zonenreglement
§ 37 Ausnahmen
§ 38 Verfügbarkeit von Bauland
§ 38a Infrastrukturverträge
§ 39 Siedlungsentwicklung nach innen

Art. 8
Zulässige Höhen
(Skizzen im Anhang 6)

[1] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[2] Mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs. 3 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und die Grenzabstände 1.

[3] Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Stockwerk realisiert.

Werden bei dieser Bauweise die zulässige Gesamthöhe 1 und die Fassadenhöhe 1 überschritten, gilt der Grenzabstand 2.

[4] Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 37 Abs. 3 BZR überschritten werden.

[5] Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien dürfen maximal 1 m über die zulässigen Höhen hinausragen.

Art. 9
Abgrabungen am Gebäude
(Skizzen im Anhang 6)

[1] Bei Abgrabungen wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Art. 13 BZR um das Mass der Abgrabung an der talseitigen Fassade reduziert. Diese Reduktion kommt nicht zur Anwendung bei:

a) Lichtschächten und Notausgängen,
b) Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle, Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

[3] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die anrechenbare Gebäudefläche gemäss maximal zulässiger ÜZ hinausragen. Davon ausgenommen sind

a) Bauten gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR, wobei sich die Überbauungsziffer 4 um das entsprechende Mass reduziert,

b) Einstellhallen gemäss § 13a PBV und

c) Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss § 14a PBV.

Art. 10 Terrassenhäuser (Skizze im Anhang 6)

[1] Terrassenhäuser dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.0 m versetzt sind.

[2] Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) realisiert werden.

[3] Die zonengemässe Gebäudelänge darf in Hangrichtung überschritten werden.

[4] An Stelle der talseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 13 BZR gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.

[5] Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 13 BZR erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.

Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-A und W-B

In den Zonen W-A und W-B dürfen ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten folgende zusätzlichen anrechenbaren Gebäudeflächen realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 gebaut wird.

	Parzelle < 800 m²	Parzelle > 800 m²
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.5 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m²	45 m²
Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35 m²	65 m²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	70 m²	130 m²

Art. 12 Mindestnutzungen

[1] In den Zonen W-C, den Dorfzonen und den Kernzonen sind neue Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen von mindestens je 60 m² Hauptnutzfläche (gemäss Anhang 7) zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen,

für kleine Parzellen sowie für Gewerbe und Dienstleistungen Ausnahmen gestatten.

[2] In den Arbeitszonen A, B und C sind neue Gebäude mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Die Gemeinde kann bei Neubauten für befristete Vorhaben, für betriebsbedingte Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort und für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.

d) Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 44 Kern- oder Dorfzone
§ 45 Wohnzone
§ 46 Arbeitszone
§ 48 Zone für öffentliche Zwecke
§ 49 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§ 50 Grünzone
§ 52 Verkehrszone

Art. 13
Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Einbezug Fachgremium gemäss Art. 4	Koordination vor Planungsbeginn gemäss Art. 5	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) Art. 7 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) Art. 7 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) Art. 7 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) Art. 7 Abs. 4 BZR	Gebäudelänge in m gemäss § 112a PBG	Talseitige Fassadenhöhe **1** in m gemäss Art. 8 **a) b)**	Gesamthöhe **1** in m gemäss Art. 8 **a) b)**	Talseitige Fassadenhöhe **2** in m gemäss Art. 8 **a) b)**	Gesamthöhe **2** in m gemäss Art. 8 **a) b)**	Grenzabstand **1** in m gemäss § 122 PBG	Grenzabstand 2 in m gemäss § 122 PBG	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzungsbestimmungen
Wohnzone A	W-A			ja	ja	nein	nein	0.24	0.32	0.26	0.05	20.0	9.0	9.0	10.5	10.5	4.0		II	--
Wohnzone B	W-B			ja	ja	nein	nein	0.24	0.32	0.26	0.05	28.0	10.5	10.5	12.0	12.0	4.0	5.0 **c)**	II	--
Wohnzone C	W-C			ja	ja	nein	nein	0.26	--	0.28	0.05	--	13.5	13.5	15.0	15.0	5.0	6.5 **c)**	II	--
Dorfzone A	Do-A	X	X	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	--	--	--	--	14.0	5.0		III	Art. 14
Dorfzone B	Do-B			ja	ja	ja	nein	0.24	0.32	0.26	0.05	--	--	--	--	14.0	5.0		III	Art. 14
Dorfzone C	Do-C			ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	--	--	--	--	14.0	5.0		III	Art. 14
Kernzone 1	Ke-1		X	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.05	--	13.5	13.5	15.0	15.0	5.0	6.50 **c)**	III	Art. 15
Kernzone 2	Ke-2		X	ja	ja	ja	nein		Art. 16								5.0		III	Art. 16
Kernzone 3	Ke-3		X	ja	ja	ja	nein	0.32	0.32	0.32	0.05	Art. 17							III	Art. 17
Arbeitszone Ar-A	Ar-A			§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	--	--	--	--	40.0 **d)**	--	13.5	--	13.5	5.0		III	Art. 18
Arbeitszone Ar-B	Ar-B				ja	ja	nein	--	--	--	--	--	--	15.0	--	15.0	6.5		III	Art. 18
Arbeitszone Ar-C	Ar-C				ja	ja	ja	--	--	--	--	--	--	15.0	--	15.0	8.0		IV	Art. 18
Erhaltungsbauzone Ferren	Eb-F	X	X	ja	ja	ja	nein		Art. 19								§ 122 Abs. 3 PBG		III	Art. 19
Zone für öffentliche Zwecke	öZ			GR legt fest; Nutzung gemäss § 48 PBG					Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest sowie für die Sport- und Freizeitzone Ferren die Grösse, Gestaltung, Unterhalt und Benützung der Hochbauten in einem separaten Nutzerreglement.							5.0		II	--
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF			GR legt fest; Nutzung gemäss § 49 PBG													5.0		III	--
Grünzone	Gr				Gemäss Art. 20 BZR und Anhang 3 sowie § 50 PBG, Art. 41c Eidg. GschV												--		III	Art. 20
Verkehrszone	Vz				§ 52 PBG												--		III	--

a) Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche zusätzlich höchstens 50 cm über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen.
b) Abweichende Höhenregelung für Terrassenhäuser gemäss Art. 10 BZR
c) Grenzabstand für Bauten gemäss Art. 8. Abs. 3 BZR
d) Bei Gesamthöhen unter 12.5 m kann die Gemeinde Mehrlängen bewilligen.

Art. 14 Dorfzone (Do-A, Do-B, Do-C)

[1] Die Dorfzonen dienen der qualitätsvollen Weiterentwicklung der historischen Ortskerne.

[2] In der Dorfzone haben sich Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut ins Dorfbild einzupassen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihr Volumen, Proportion oder Farbe das Quartierbild beinträchtigen.

[3] In der Dorfzone sind bei Neu- und Ersatzbauten auf allen Hauptbauten symmetrische Schrägdächer mit einer Neigung von 25°-40° zu realisieren. Die Gemeinde kann ausnahmsweise andere Dachformen zulassen, wenn sich für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung ergibt. Die Gemeinde kann für solche Dachformen geringere Gesamthöhen festlegen.

[4] In der Dorfzone C sind Umnutzungen und der Ersatz von bestehenden Gebäuden zulässig. Zusätzlich sind folgende Erweiterungen in Abhängigkeit zur Nutzung möglich:

a) keine Beschränkung für landwirtschaftliche Nutzungen,
b) massvolle Erweiterungen für bestehende gewerbliche Nutzungen,
c) Erweiterungen von bestehenden Wohnungen, sofern keine zusätzlichen Wohnungen realisiert werden.

Art. 15 Kernzonen 1 (Ke-1)

[1] Die Kernzone 1 dient der Realisierung einer dichten Zentrums- und Wohnüberbauung. Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse.

Art. 16 Kernzone 2 (Ke-2)

[1] Die Kernzone 2 dient der Realisierung einer dichten Zentrumsüberbauung. Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse.

[2] Für die Geschossigkeit und das zulässige Volumen mit seiner Verteilung auf der Parzelle sowie die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist das Richtprojekt Zentrumsüberbauung Hohenrain der GKS Architekten und Partner AG, Luzern, vom 30. Juni 2017 richtungsweisend.

[3] Gestattet sind Bauten mit strassenseitig maximal 5 Stockwerken und einer Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes) von 590.00 m.ü.M. Der Hauptbau Restaurant Kreuz ist zu erhalten und kann zeitgemäss erweitert und umgebaut werden.

Art. 17 Kernzone 3 (Ke-3), Anhang 4

[1] Die Kernzone 3 dient der Realisierung einer dichten Zentrums- und Wohnüberbauung. Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse.

[2] In der Kernzone 3 gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Abweichungen bei der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer sind nicht zulässig. Es gelten insgesamt maximal die Überbauungsziffern 1- 3 von 0.32 und die Überbauungsziffer 4 von 0.05.

[3] Die Gemeinde kann ein erneutes qualitätssicherndes Variantenverfahren nach Art. 6 BZR verlangen, wenn sie es zur Sicherung einer qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung als notwendig erachtet.

[4] Sofern sich der Gestaltungsplan hinsichtlich des Gesamtvolumens der Bebauung nicht an das Siegerprojekt der Roefs Architekten AG Zug gemäss Jurybericht Studienauftrag Zentrumsplanung vom 20. Juli 2016 anlehnt, ist zwingend ein qualitätssicherndes Variantenverfahren nach Art. 6 BZR durchzuführen.

[5] Die Realisierung der Überbauung ist im Gestaltungsplan mindestens in zwei Etappen festzulegen. Baubewilligungen für Bauten, welche mit mehr als 10 Prozent ihrer anrechenbaren Gebäudefläche in den Bereichen 1 oder 2 gemäss Anhang 4 liegen, dürfen frühestens sechs Jahre nach Inkrafttreten dieses BZR erteilt werden.

[6] Für Bauten, welche mit mehr als 10 Prozent ihrer anrechenbaren Gebäudefläche im entsprechenden Bereich gemäss Anhang 4 liegen, gelten folgende Gesamthöhen und Grenzabstände:

a) Bereich 1: Gesamthöhe 1: 9.50 m, Gesamthöhe 2: 11.0 m, Grenzabstand 5.0 m.

b) Bereich 2: Gesamthöhe 1: 10.50 m, Gesamthöhe 2: 12.0 m, Grenzabstand 5.0 m.

c) Bereich 3: Gesamthöhe 1: 13.50 m, Gesamthöhe 2: 15.0 m, Grenzabstand 6.5 m.

Liegt die anrechenbare Gebäudefläche einer Baute in mehreren Bereichen gemäss Anhang 4 über 10 Prozent, gelten die jeweils niedrigste Gesamthöhe 1 und 2 und der niedrigste Grenzabstand der betroffenen Bereiche.

Art. 18
Verkaufsflächen in den Arbeitszonen

Verkaufsgeschäfte, die Waren für den täglichen und den häufigen periodischen Bedarf verkaufen, sind in den Arbeitszonen ausgeschlossen. Ausgenommen sind vor Ort produzierte Waren. Fachmärkte gemäss § 169 Abs. 3 PBG sowie Freizeiteinrichtungen sind in den Arbeitszonen nicht zulässig, wenn sie sowohl auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind, als auch übermässig Verkehr erzeugen.

Art. 19 Erhaltungsbauzone Ferren (Eb-F)

[1] Die Erhaltungsbauzone Ferren dient dem Erhalt der bestehenden, baulichen, räumlichen und nutzungsmässigen Strukturen und der Umnutzung der bestehenden Bauten. Neben der Land- und Forstwirtschaft inklusive der zugehörigen Tierhaltung sind Bauten und Anlagen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie für das Wohnen zulässig, sofern sie sich in die bestehende Bau- und Nutzungsstruktur integrieren lassen.

[2] Neubauten sind wie folgt zulässig:

- für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für das landwirtschaftliche Wohnen, im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes unbeschränkt im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen,
- für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen ausnahmsweise, wenn die Nutzung, respektive der Betrieb am 4. April 2022 (Beginn der 1. Öffentlichen Auflage des Bau- und Zonenreglements) bereits rechtmässig bewilligt bestand und der Nachweis erbracht wird, dass der Neubau zum Erhalt des Betriebes am betroffenen Standort notwendig ist,
- für die übrigen zulässigen Nutzungen nur für Klein- und Anbauten, sofern diese sich dem Hauptgebäude unterordnen.

[3] Erweiterungen der bestehenden Bauten sind wie folgt zulässig:

- für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für das landwirtschaftliche Wohnen, im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes unbeschränkt im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen,
- für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen soweit der Nachweis der betrieblichen Notwendigkeit erbracht wird und es sich um eine massvolle Erweiterung handelt, welche die Bestimmung für die Zulässigkeit von Neubauten nicht unterläuft,
- für die übrigen zulässigen Nutzungen sind Erweiterungen bis zu 30% der Nettogeschossflächen oder maximal 100 m^2 Nettogeschossfläche gemäss Anhang 7 gestattet.

Die Erweiterung kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen. Massgebend ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand.

[4] Umnutzungen bestehender Bauten sind wie folgt zulässig:

- land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie die Nutzung für das landwirtschaftliche Wohnen im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes in Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, sofern dies keine Neu- oder Ersatzbauten für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie für das landwirtschaftliche Wohnen im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes zur Folge hat

- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie in Nutzungen für das landwirtschaftliche Wohnen im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung des Bundes
- alle übrigen Nutzungen in alle zulässigen Nutzungen gemäss Abs. 1, ausser in nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen

[5] Ersatz(neu)bauten und Erweiterungen für das Wohnen sind so zu platzieren, dass die vorgeschriebenen Mindestabstände für die Geruchsabstandslinien zu bestehenden Tierhaltungsanlagen nicht unterschritten werden. Besteht bereits eine Unterschreitung, darf diese beibehalten, der Abstand jedoch nicht zusätzlich verringert werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen.

[6] Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Ortsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich:

- - Lage und Stellung der Baute,
- - kubischer Erscheinung,
- - Dach- und Fassadengestaltung,
- - Material- und Farbwahl,
- - Umgebungsgestaltung.

Art. 20
Grünzonen (Gr-A, Gr-G)

[1] In der Grünzone Gr-A (allgemein) sind Hochbauten, Parkierungs- und Verkehrsanlagen sowie Materiallager untersagt. Die Nutzung als Park oder Garten, zu landwirtschaftlichen Zwecken, zum ökologischen Ausgleich, sowie die Anlage von Fuss- und Radwegen sind gestattet.

[2] In der Grünzone Gr-G (Gewässerraum) bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes.

[3] Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum" dargestellt.

[4] Wo die Grünzonen A und G andere Zonen überlagern, darf die Fläche an die anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.

Art. 21
Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen
Anhang 5

[1] In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten ergänzend zu den Vorschriften der Grundnutzungen die nachfolgenden Bestimmungen gemäss Abs. 2 bis 7:

[2] Im Gebiet Bühlmatt Kleinwangen (1) sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer mit 20°- 40° Neigung und First parallel zum Hang zulässig.

[3] Im Gebiet Landschau Hohenrain (2) gilt für alle Dachformen eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 9 m.

[4] Im Gebiet Oberebersol (3) sind nur nach aussen geneigte Schrägdächer mit 20° - 40° Neigung zulässig.

[5] Im Gebiet Sennweidstrasse Hohenrain (4) dürfen nur Bauten mit Flachdächern bis max. 6° Neigung erstellt werden.

[6] Im Gebiet Sonnegg Ottenhusen (5) sind Ersatz- und Erweiterungsbauten nur möglich, wenn eine Gebäudegruppe als Gesamtes erneuert oder ersetzt wird

[7] In Abweichung zu Art. 8 und Art. 13 BZR gelten im Gebiet Johanniterhalde Hohenrain (6) folgende Vorschriften

a) Für die zulässige Höhenkote des höchsten Punktes des Gebäudes gilt Anhang 5. Für Abgrabungen gilt Art. 9 BZR, wobei sich die Reduktion auf die zulässige Höhenkote bezieht.

b) Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche der Baubereiche gemäss Anhang 5. Art. 11 BZR gilt nicht. Hauptbauten müssen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 30 Abs. 5 PBG, wobei Gebäudeteile wie Erker, die zum beheizten Innenraum gehören, davon ausgenommen sind. Wo der Baubereich den Grenzabstand von 4.0 m nicht einhält, ist das Näherbaurecht der Nachbarschaft erforderlich.

c) An- und Kleinbauten sind auf der gesamten Parzelle unter Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände zulässig. Es gilt die Überbauungsziffer 4 (ÜZ4) gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR.

d) Es sind nur Schrägdächer mit First parallel zum Hang mit mindestens 20° Neigung zulässig. Der First muss seitlich mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt werden.

e) Dachaus- und -aufbauten sind nur in der talseitigen Dachfläche zulässig. Sie dürfen nicht über den First hinausragen, maximal eine Länge von 40% der zugehörigen Fassadenlänge aufweisen und müssen mindestens eine Dachneigung von 5° einhalten.

e) Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

§ 54	Landwirtschaftszone
§ 55	Reservezone
§ 56	Übriges Gebiet
§ 57	Gefahrenzone
§ 58	Freihaltezone
§ 59a	Weilerzone
§ 59b	Deponiezone, Abbauzone

Art. 22 Landwirtschaftszone (LW)

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

[2] Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Die Gemeinde kann bei emissionsstarken Betrieben Ausnahmen gewähren.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 Übriges Gebiet C (UeG-C)

[1] Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum und Allgemein (Fr-G und Fr-A)

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum Fr-G ist einer Grundnutzungszone überlagert.

[2] In der Freihaltezone Gewässerraum Fr-G bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

[3] Die Freihaltezone Allgemein (Fr-A) ist der Landwirtschaftszone überlagert. Neue optisch in Erscheinung tretende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

Art. 25 Gefahrengebiete (G)

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

[2] Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[3] Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[4] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

[5] Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

[6] Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

[7] Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Die Bemessung (inkl. Fundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 26 Weilerzone (We)

[1] Die Weilerzone dient dem Erhalt des Weilers Günikon hinsichtlich seines Charakters wie auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

[2] Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der Nutzung der bestehenden

Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.

[3] Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind

- diese Gebäude für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden,
- die vorgesehene Nutzung dem Charakter des Weilers entspricht,
- das Gebäude in seiner Erscheinungsform nicht wesentlich verändert oder vergrössert wird,
- es sich nicht um landwirtschaftsfremdes Wohnen handelt.

[4] 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.

f) Schutzzonen und Schutzobjekte

Hinweis auf PBG
§ 60 Schutzzonen

Art. 27 Ortsbildschutzzone (Sch-OB)

[1] Die Ortsbildschutzzone ist einer Nutzungszone überlagert.

[2] Diese Zone bezweckt die Erhaltung des gewachsenen Ortsbildes und eine gute gestalterische Einfügung aller baulichen Massnahmen ins Orts-, Landschafts- und Strassenbild.

[3] Es gelten Art. 4 und Art. 5 BZR.

Art. 28 Schutzzone Kommende und Hirzehalden (Sch)

[1] Die Schutzzone Kommende und Hirzehalden ist anderen Zonen überlagert. Sie bezweckt eine besonders gute Einpassung aller baulichen Massnahmen in das Ensemble Kommende / Schulhaus / Kirche und seiner Umgebung sowie in das Ensemble Hirzehalden.

[2] Es gelten Art. 4 und Art. 5 BZR.

Art. 29 Naturschutzzone (Ns) und Naturobjekte

[1] Die Naturschutzzonen und Naturobjekte bezwecken 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.

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- 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 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] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Freihaltezone Wildtierkorridor

[1] Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist einer Grundnutzungszone überlagert. 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 ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

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

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

- 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.

Art. 31 Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die erhaltens- und schützenswerten Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte" und „erhaltenswerte" Objekte sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.

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

[3] Die Gemeinde kann bei den als „erhaltenswert" eingestuften Objekten Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen. Auf begründeten Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Gemeinde unter Abwägung aller Interessen und unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien ganz oder teilweise auf den Schutz verzichten. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Es gilt Art. 5 BZR.

Art. 32 Archäologische Fundstellen (AFS)

[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. 33
Geologische und geomorphologische Elemente

[1] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.

[2] Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeveränderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

g) Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG
§ 61 Öffentliche Auflage, Einsprachen
§ 62 Behandlung der Einsprachen
§ 63 Beschlussfassung
§ 64 Genehmigung, Rechtswirkung
§ 64a Kosten

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 65 Zweck
§ 66 Kosten
§ 67 aufgehoben

b) Bebauungsplan

Hinweis auf PBG
§ 68 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
§ 69 Planungsverfahren
§ 70 Rechtswirkung
§ 71 aufgehoben

c) Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG
§ 72 aufgehoben
§ 73 aufgehoben
§ 74 Erlass
§ 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan
§ 76 aufgehoben
§ 77 Planungsverfahren
§ 78 aufgehoben
§ 79 aufgehoben
§ 80 Geltungsdauer

Art. 34 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

[2] Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen. Bezüglich Überbauungsziffer (ÜZ), talseitiger Fassadenhöhe (Fh) und Gesamthöhe (Gh) gelten folgende Einschränkungen:

		ÜZ	*Fh*	*Gh*
***ohne** Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR*	*GP ausserhalb Pflichtgebiet*	Keine Abweichung	*+ 5 %*	*+ 5 %*
	GP innerhalb Pflichtgebiet	*+ 10 %*	*+ 10 %*	*+ 10 %*
***mit** Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR*	*GP ausserhalb Pflichtgebiet*	*+ 10 %*	*+ 10 %*	*+ 10 %*
	GP innerhalb Pflichtgebiet	*+ 20 %*	*+ 3.00 m*	*+ 3.00 m*

[3] Gestaltungsplan-Pflichtgebiet sind im Zonenplan so bezeichnet.

[4] Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

[5] Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum, Miete, zielgruppenspezifisches Wohnen) festlegen.

[6] In Gestaltungsplänen haben Gebäude mindestens die Energieanforderungen gemäss § 14 PBV einzuhalten.

[7] Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.

[8] Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG

§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§ 86-100	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

§ 105	Abgabepflicht
§ 105 a	Vertraglicher Mehrwertausgleich
§ 105b	Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe
§ 105c	Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung
§ 105d	Verteilung und Verwendung der Erträge
§ 105e	Verfahren
§ 105f	Gesetzliches Pfandrecht
§ 105g	Verhältnis zum Steuerrecht
§ 105h	Ergänzendes Recht
§ 106-108	Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

Teil E Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	
§ 112a	Baubegriffe und Messweisen
§ 113	Benutzung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung und Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	
§ 117	Grundsatz
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge

[1] Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

[2] Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

[3] Der Garagenvorplatz zählt bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen nicht als Abstellfläche.

[4] Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:

a) Für Wohnungen gemäss Art. 11 BZR ist 1 Abstellplatz zu erstellen.

b) Für alle übrigen Wohnungen sind anderthalb Abstellplätze zu erstellen.

c) Für alle übrigen Bauten und Nutzungen bestimmt die Gemeinde die Zahl der erforderlichen Abstellplätze.

[5] Die Gemeinde legt die notwendige Anzahl Besucherparkplätze fest.

[6] Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

Art. 36
Ersatzabgaben für Parkplätze

Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 5'000.–. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Abstände

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG	
§ 120	Messweise
§ 121	Begriff der Massiv- und Weichbauten (wird aufgehoben)
§ 122	Ordentlicher Grenzabstand
§ 123	Grenzabstand im Einfamilienhausgebieten (wird aufgehoben)
§ 124	Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten
§ 125	Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten
§ 126	Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen
§ 127	Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand (wird aufgehoben)
§ 128	Vereinbarung über Grenzabstände (wird aufgehoben)
§ 129	Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG	
§ 130-	Messweise (neu)
§ 131-	Ordentlicher Gebäudeabstand
§ 132	Besondere Gebäudeabstände

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG	
§ 133	Bauten und Anlagen
§ 134	Einrichtungen im öffentlichen Interesse

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG	
§ 134a	Zonenrandabstand
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

IV. Höhenmasse

Hinweis auf PBG	
§ 138	(wird aufgehoben)
§ 139	Berechnung

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG	
§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt,
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 37 Dachbegrünung, Dachaufbauten

[1] Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 13 und Art. 8 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 38 Bepflanzung

[1] Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist ein Bepflanzungsplan einzureichen.

[2] Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

Art. 39 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 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. 40 Terraingestaltung
(Skizze im Anhang 6)

[1] Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

[2] Stützmauern und mauerartige Böschungen haben zusätzlich folgende Masse ohne allfällige Absturzsicherungen einzuhalten:

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m

Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

[3] Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung horizontal zurückversetzt werden.

[4] Bei Hauseinfahrten und Hauszugängen und bei Vorliegen besonderer Umstände, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zu diesen Bestimmungen erlauben.

Art. 41
Antennenanlagen

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

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

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

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

c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

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

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

Priorität 1: Arbeitszonen

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke

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

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

[5] In Ortsbildschutzzonen, Wohnzonen, Kernzonen, Dorfzone und in der Wohn- und Arbeitszone sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

[6] In den Schutzzonen Kommende und Hirzehalden, sowie in und an Denkschmalschutzobjekten und Kulturobjekten und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Zonen und Objekten, sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

Art. 42 Beleuchtung, Lichtimmissionen

[1] Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

[2] Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

[3] Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen, anerkannten Normen und Richtlinien.

[4] Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 43
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

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

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

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

Art. 44
Technische Gefahren

[1] Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen

[2] In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

[3] In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

[4] Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

1. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 154a	Aussengeschoss- und Umgebungsflächen
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG

§ 158	Erstellung
§ 159	Ersatzabgaben

Art. 45
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

§ 169	Begriffe

§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG	
§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG	
§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

Teil F Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	
§ 184	Baubewilligungspflicht
§ 186	Bauplatzinstallationen
§ 187	Abbrucharbeiten
§ 188	Baugesuch, Beilagen
§ 191	Baugespann und Profile
§ 192	Einleitung des Baubewilligungsverfahrens
§ 192a	Leitverfahren und Leitbehörde
§ 193	Bekanntmachung und Auflage
§ 194	Einsprachen
§ 195	Prüfung des Baugesuchs
§ 196	Entscheid und Eröffnung
§ 198	Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§ 198a	Behandlungsfristen
§ 200	Baubeginn
§ 201	Geltungsdauer der Baubewilligung
§ 202	Planänderungen
§ 203	Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle
§ 204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§ 205	Ordnung auf Bauplätzen

Teil G Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache und Beschwerdebefugnis

Art. 46 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide der Gemeinde kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

Teil H Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmungen
§ 214	Strafanzeige

Art. 47 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 Gemeinde legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 190.– fest.

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

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

Art. 48 Strafbestimmungen

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

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 29 Absatz 2, 3 und 5 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.--, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.-- bestraft.

Teil I Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
§ 222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 49 Schlussbestimmung

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

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 1. Januar 1993 mit allen Änderungen wird aufgehoben.

[3] Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom … 2019 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.

[4] Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

a) Gestaltungsplan Bühlmatt-Kleinwangen vom 28. Januar 1987
b) Gestaltungsplan Landschau-Hohenrain vom 26. April 1990
c) Gestaltungsplan Neumatt-Kleinwangen vom 4. Juni 1996
d) Gestaltungsplan Oberebersol vom 26. Oktober 2011
e) Gestaltungsplan Ottenhusen-Dorf vom 30. August 1995
f) Gestaltungsplan Rebacker-Hirzehalden vom 28. März 2002
g) Gestaltungsplan Schulrain-Hohenrain vom 14. Juni 1993
h) Gestaltungsplan Sennweidstrasse-Hohenrain vom 7. Februar 2011
i) Gestaltungsplan Sonnegg 1 + 2 vom 21. Juni 1988
j) Gestaltungsplan Nr. 160 Ottenhusen vom 7. November 1990
k) Gestaltungsplan Johanniterhof vom 20. August 2010
l) Gestaltungsplan Husmatt vom 16. Dezember 1991

Gemeinderat Hohenrain

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Alfons Knüsel	Reto Strebel

An der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2023 beschlossen.
Vom Regierungsrat am 2. Juli 2024 mit Entscheid Nr. 758 genehmigt

Anhang 1: Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 20)

a) Zone Kleinwangen: Schule, Sport, kirchliche Bauten und Anlagen

b) Zone Hohenrain (Schulhaus): Schule, Sport, kirchliche Bauten und Anlagen

c) Zone Hohenrain (Heilpädagogisches Zentrum): Schule, Sport, Internatswohnungen

d) Zone Hohenrain (Berufsbildungszentrum): Bauten der Berufsbildung, Parkplätze für alle Schulen, Heizzentrale, Sport, Internat, Internatswohnungen

e) Zone Ibenmoos: Alters- und Pflegewohnheim, Jugendhaus

f) Zone Lieli: Kapelle, Schul- und Sportanlagen, Werkdienste, Altmaterialsammelstelle.

Anhang 2: Zweckbestimmung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 20)

a) Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Ferren ist für die landwirtschaftliche Nutzung sowie für Familiengärten bestimmt.

b) Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Ottenhusen ist für einen Spielplatz bestimmt.

c) Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Lieli dient als Spielplatz.

Anhang 3: Zweckbestimmung der Grünzonen (Art. 20)

Grünzone A:

a) Zone Hohenrain: Die Grünzone dient als allgemeine Grün- und Parkfläche. Kleinere Terrainveränderungen sind zulässig.

b) Zone Sonnegg: Die Parzellen 160 und 1451 dienen als Freihaltezone/Spielplatz.

c) Zone Lieli: Die Grünzone in Lieli dient der Freihaltung des Waldrandbereichs. Terrainveränderungen sind untersagt.

d) Zone Unterdorf Kleinwangen: Die Grünzone dient als Gartenareal. Terrainveränderungen sind untersagt.

e) Zone Heumoos: Der Zonenrand ist so auszugestalten, dass er als Vernetzungsachse für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan dient.

Grünzone G:

Die Grünzone G dient der Freihaltung des Gewässerraums.

Anhang 4: Spezielle Festlegungen Kernzone 3 (Art. 17)

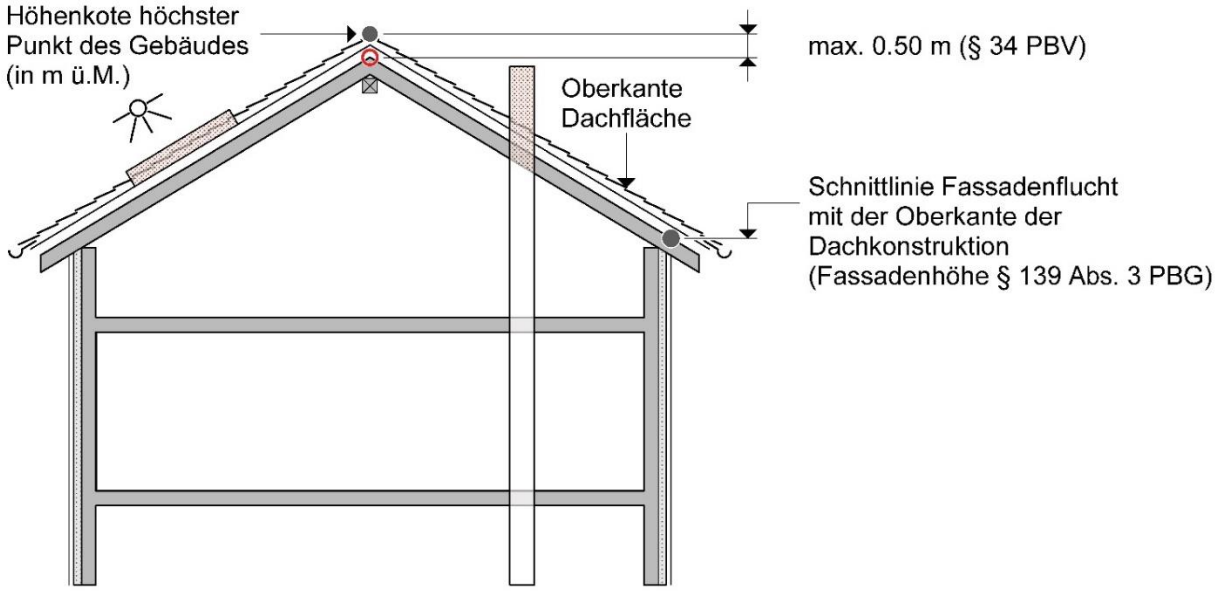
Punkt	x-Koordinate	y-Koordinate
1	2666482.317	1225808.903
2	2666509.391	1225820.067
3	2666553.274	1225777.389
4	2666528.388	1225743.022

Anhang 5: Baubereiche und höchste Punkte der Gebäude Johanniterhalde (Art. 21 Abs. 7)

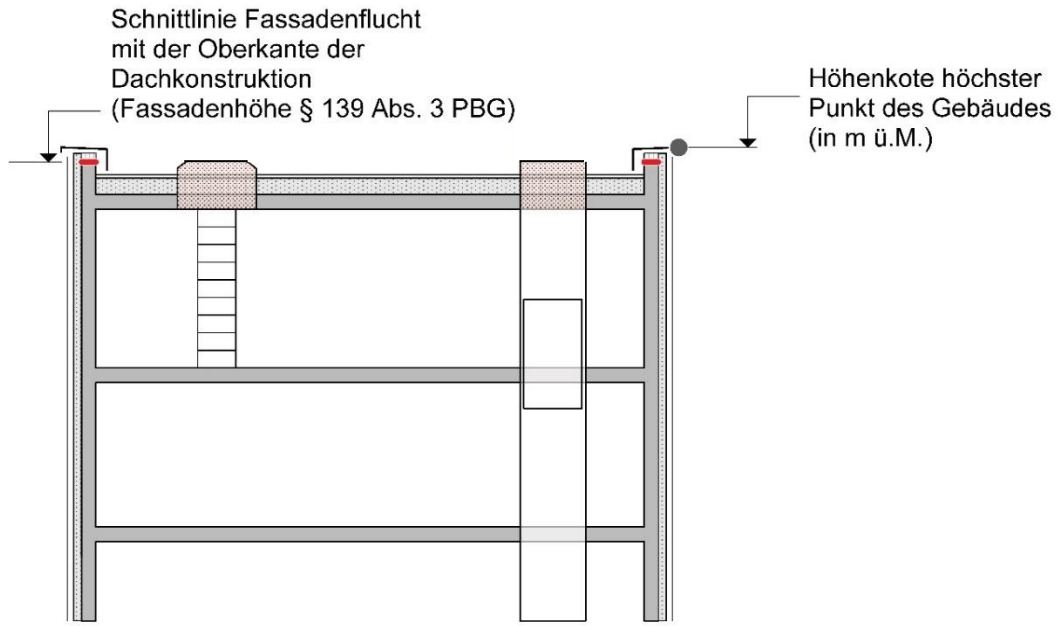
Par-zelle	Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.	Baubereich x-Koordinate	Baubereich y-Koordinate	Par-zelle	Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.	Baubereich x-Koordinate	Baubereich y-Koordinate
A	601.80	1: 2666528.658 2: 2666537.380	1: 1225948.556 2: 1225955.259	**J**	593.80	1: 2666494.886 2: 2666504.651	1: 1225903.159 2: 1225905.314
B	602.30	1: 2666544.575 2: 2666554.579	1: 1225927.958 2: 1225932.532	**K**	593.80	1: 2666500.166 2: 2666510.063	1: 1225878.906 2: 1225880.341
C	602.80	1: 2666555.307 2: 2666565.818	1: 1225904.350 2: 1225907.591	**L**	593.80	1: 2666504.803 2: 2666513.995	1: 1225853.214 2: 1225857.152
D	596.30	1: 2666517.978 2: 2666527.087	1: 1225929.925 2: 1225934.053	**M**	590.50	1: 2666466.135 2: 2666475.782	1: 1225910.986 2: 1225913.618
E	596.30	1: 2666526.776 2: 2666536.328	1: 1225909.106 2: 1225912.066	**N**	590.50	1: 2666471.151 2: 2666480.993	1: 1225892.553 2: 1225894.321
F	596.30	1: 2666533.721 2: 2666543.255	1: 1225886.804 2: 1225889.820	**O**	590.50	1: 2666474.585 2: 2666484.488	1: 1225873.567 2: 1225874.954
G	596.30	1: 2666541.191 2: 2666550.476	1: 1225865.422 2: 1225869.136	**P**	590.50	1: 2666477.408 2: 2666487.023	1: 1225853.644 2: 1225856.391
H	596.30	1: 2666551.495 2: 2666559.502	1: 1225843.910 2: 1225849.902	**Q**	590.50	1: 2666484.214 2: 2666493.144	1: 1225834.570 2: 1225839.070
I	593.80	1: 2666488.336 2: 2666497.930	1: 1225925.709 2: 1225928.527				

Anhang 6: Orientierende Skizzen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	orientierende Skizze

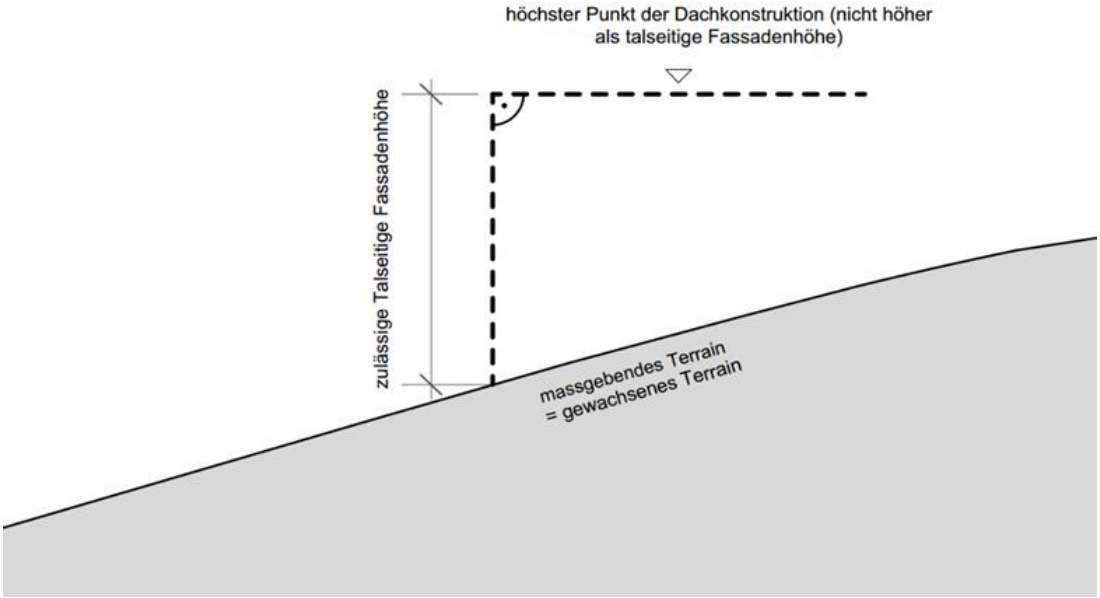


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

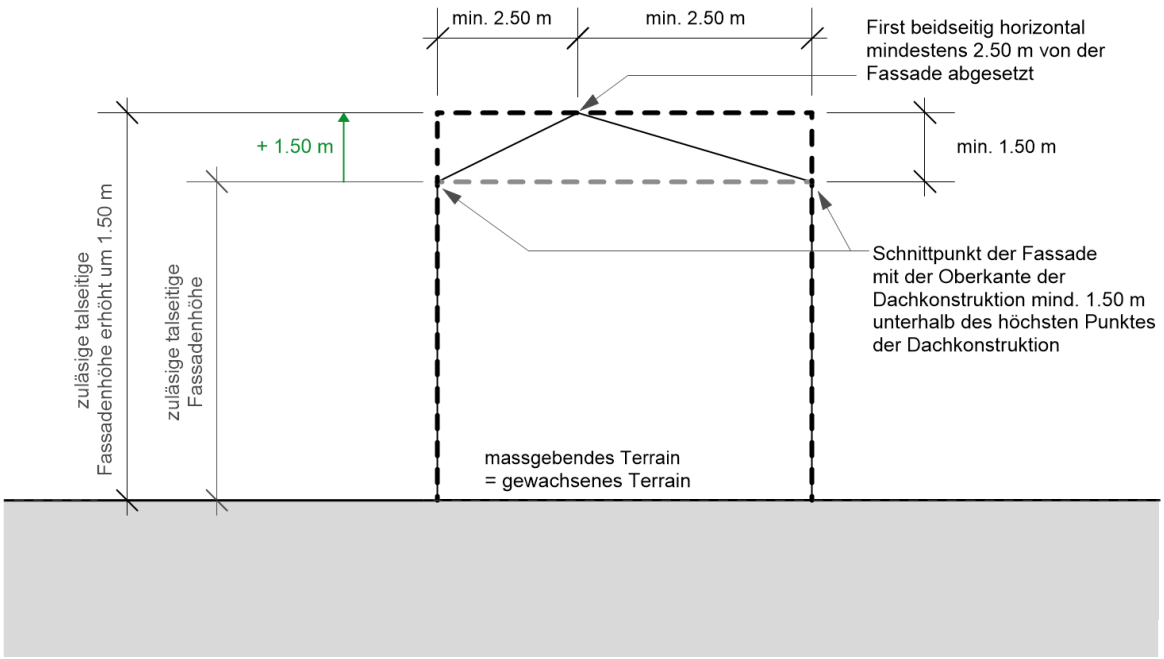


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

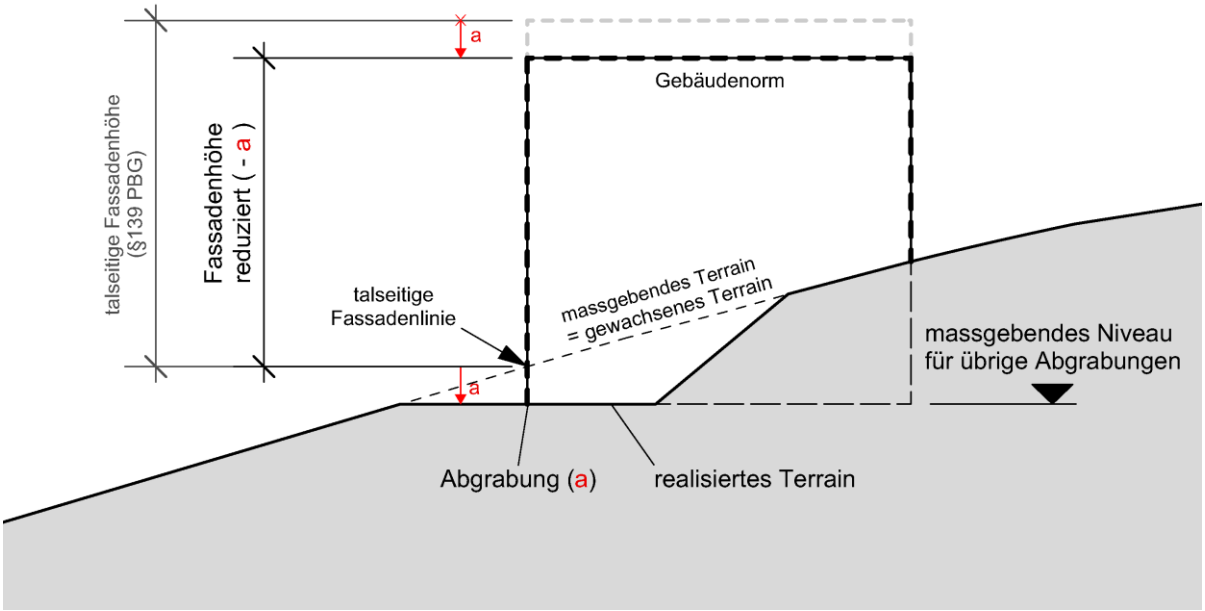
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Art. 8 Abs. 1**	orientierende Skizze



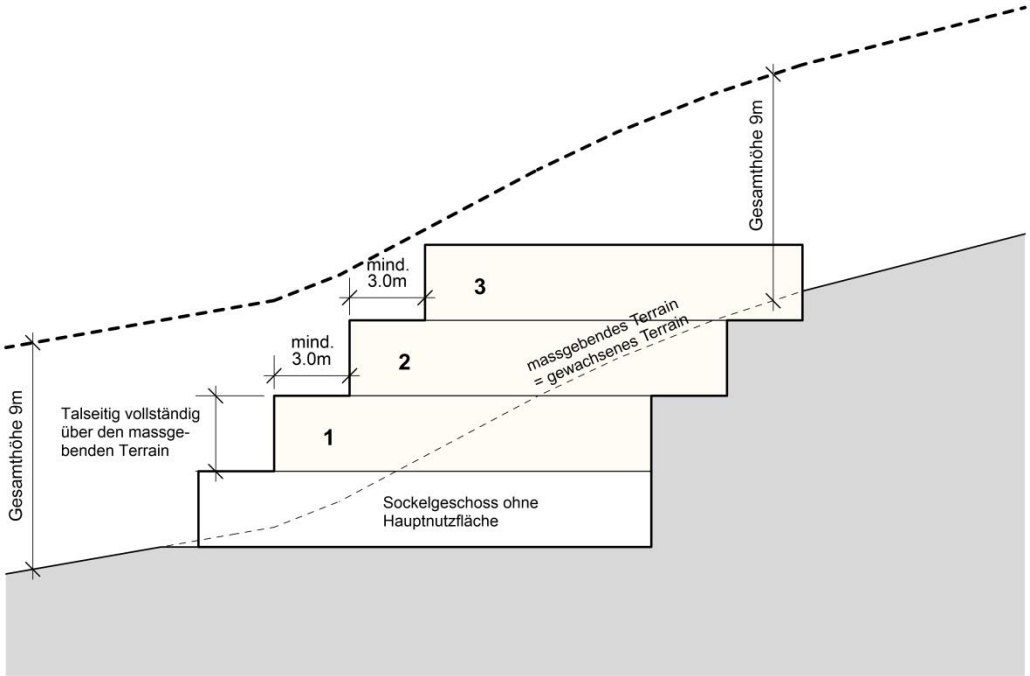
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Art. 8 Abs. 3** Generell	orientierende Skizze



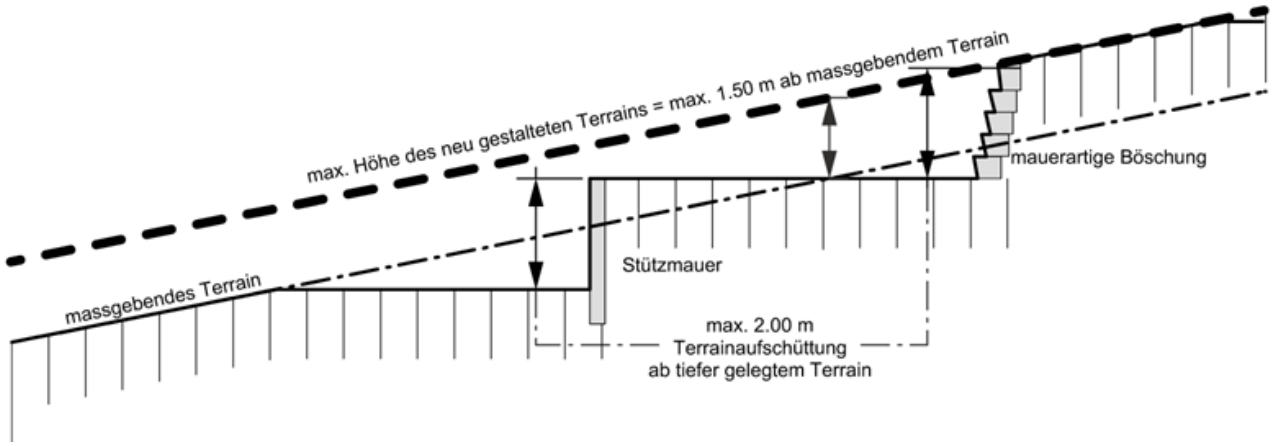
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Art. 9 Abgrabungen am Gebäude**	orientierende Skizze



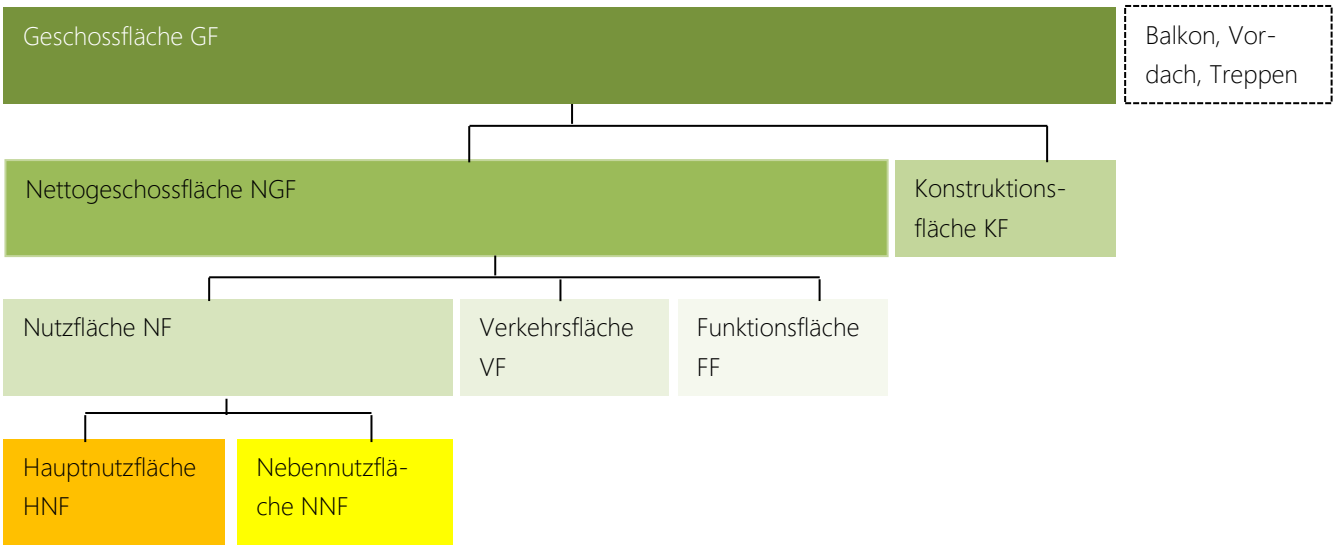
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Art. 10: Terrassenhäuser**	orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hohenrain **Art. 40: Terraingestaltung**	orientierende Skizze



Anhang 7 (orientierend): Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)



Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

z.B.
- Waschküche
- Estrich- und Kellerräume
- Fahrzeug-Einstellräume

Schutzräume und Kehrichträume

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen

Aufzugsschächte

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
- Aussenwände
- Innenwände

Stützen und Brüstungen