

Gemeinde Aesch LU

Bau- und Zonenreglement

Vom Gemeinderat am 22. März 2024 zur öffentlichen Auflag
verabschiedet

Stand: 22. März 2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeines	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Zuständigkeit	4
Teil B	Planungsvorschriften	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 3	Bauen mit Qualität	4
Art. 4	Fachgremium Gestaltung	5
Art. 5	Koordination vor Planungsbeginn	6
Art. 6	Variantenverfahren	6
II.	Zonenbestimmungen	7
1.	Definitionen	7
Art. 7	Zulässige Höhen / Grenzabstand (vgl. Skizze im Anhang 1 und 2)	7
Art. 8	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang 3)	7
Art. 9	Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang 4)	8
Art. 10	Überbauungsziffer ÜZ	8
Art. 11	Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-A und W-B	9
Art. 12	Mindestnutzungen	9
Art. 13	Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang 5)	10
2.	Bauzonen	10
Art. 14	Kernzone K	10
Art. 15	Dorfzone D	11
Art. 16	Wohnzonen W-A und W-B	12
Art. 17	Wohn- und Arbeitszone W-Ar	13
Art. 18	Arbeitszone 1 Ar-1	13
Art. 19	Arbeitszone 2 Ar-2	14
Art. 20	Sonderbauzone Sägerei und Holzlager S+H	14
Art. 21	Sonderbauzone Feuerwerksfabrik F	15
Art. 22	Zone für öffentliche Zwecke OeZ	15
Art. 23	Zone für Sport- und Freizeitanlagen S+F	15
Art. 24	Allgemeine Grünzone Gr-A	15
Art. 25	Grünzone Gewässerraum Gr-G	15
Art. 26	Verkehrszone Ve	16
3.	Nichtbauzonen	16
Art. 27	Landwirtschaftszone Lw	16
Art. 28	Übriges Gebiet C ÜG-C	16
Art. 29	Gefährdete Gebiete G	16
Art. 30	Freihaltezone Gewässerraum Fr-G	17
Art. 31	Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W	18
4.	Schutzzonen	18

Art. 32	Naturobjekte (Markanter Einzelbaum, Baumgruppe, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen).....	18
5.	Sondernutzungspläne.....	19
Art. 33	Gestaltungsplanpflicht.....	19
Art. 34	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	19
Teil C	Bauvorschriften	20
I.	Erschliessung.....	20
Art. 35	Abstellflächen für Fahrzeuge.....	20
II.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	21
Art. 36	Dachgestaltung	21
Art. 37	Umgebungsgestaltung	21
Art. 38	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	22
Art. 39	Kulturdenkmäler	22
Art. 40	Archäologische Fundstelle AFS	23
Art. 41	Geologische und geomorphologische Elemente.....	23
Art. 42	Reklamen	23
Art. 43	Energieanlagen.....	24
Art. 44	Antennenanlagen	24
Art. 45	Beleuchtung/ Lichtemissionen	26
Art. 46	Aussichtspunkte.....	26
III.	Schutz der Gesundheit	26
Art. 47	Schutz vor Wärmeeinwirkung	26
Art. 48	Nebenräume.....	26
Art. 49	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	27
Art. 50	Bereitstellung von Siedlungsabfällen	27
Art. 51	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	27
Art. 52	Technische Gefahren.....	27
IV.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	28
Art. 53	Gebühren.....	28
Art. 54	Strafbestimmungen	28
Teil D	Schlussbestimmungen	29
Art. 55	Schlussbestimmung.....	29

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Aesch LU erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Aesch LU folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

Art. 1
Zweck

Die 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, qualitativvoller 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 Zonenreglement und Bebauungsplänen.

² Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt der Gemeinde.

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

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3
Bauen mit Qualität

¹ Bauten und Anlagen sind qualitativvoll zu entwickeln und zu gestalten.

² Die Gemeinde kann in der Baubewilligung entsprechende Auflagen zum Schutz des Orts- und Quartierbildes erlassen.

³ Bei Bauvorhaben sind in angemessener Weise weitere Grundlagen – insbesondere folgende Aspekte – situationsgerecht zu berücksichtigen:

- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- 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 Reklamen¹,
- Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere gegenüber des Nichtbaugebietes sowie bei Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen, Hochwasserschutz,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
- Klimaadaptation und Biodiversität,
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
- Beleuchtung.

⁴ Die Gemeinde kann einzeln oder in Kombination

- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
- b) für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte ein Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen.

⁵ Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

⁶ Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 4
Fachgremium Gestaltung

¹ Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben ein Fachgremium Gestaltung ein. Die Gemeinde zieht das Fachgremium Gestaltung zwingend bei in

- a) den Kernzonen (K),
- b) den Dorfzonen (D),
- c) der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ),
- d) bei Kulturdenkmälern sowie
- e) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

¹ Der Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach ist situationsgerecht zu berücksichtigen.

² Die Gemeinde kann das Fachgremium Gestaltung bei Bedarf im ganzen Gemeindegebiet beziehen.

³ Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung des Fachgremiums Gestaltung hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

⁴ Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums Gestaltung verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 6 BZR) bleibt vorbehalten.

⁵ Das Fachgremium Gestaltung besteht aus mindestens zwei Personen, wovon eine sachverständige Person aus den Fachbereichen Architektur, Ortsgestaltung, Landschaftsarchitektur oder Raumplanung ist sowie einem Gemeinderatsmitglied. Weitere Fachpersonen können das Fachgremium beratend ergänzen. Der Vorsitz im Fachgremium Gestaltung obliegt dem Gemeinderatsmitglied.

Art. 5
Koordination vor
Planungsbeginn

Wo in den Kernzonen K und den Dorfzonen D sowie bei Kulturdenkmälern kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für dritte nicht verbindlich.
- c) Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch das Fachgremium Gestaltung verlangen.

Art. 6
Variantenverfahren

¹ Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

- a) eines der teilnehmenden Teams am Variantenverfahren bestimmen sowie

- b) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 7

Zulässige Höhen /

Grenzabstand

(vgl. Skizze im Anhang
1 und 2)

¹ Für die Festlegung der Gesamthöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 1 PBG.

² Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

³ Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über dem für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Mit Ausnahme von Flachdächern gilt für die Gesamthöhe § 34 PBV (vgl. Anhang 1).

⁴ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 festgelegt wird, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch Aufbauten gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR (siehe Anhang 2).

⁵ Mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs. 6 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1.

⁶ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
- b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
- c) mit den gewährleisteten Mehrhöhen darf gegenüber Bauten mit den übrigen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert werden.

Art. 8

Abgrabungen am Gebäude

(vgl. Skizze im Anhang 3)

¹ Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen gemäss Art. 7 BZR reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabung an der talseitigen Fassade. Darin eingeschlossen sind auch unter dem massgebenden Terrain liegende Loggien oder Gartensitzplätze innerhalb oder ausserhalb der Gebäudefläche, die einer Abgrabung gleichkommen.

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 zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 10 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

⁴ Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 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 7.00 m sind.

Art. 9

Terrassenhäuser

(vgl. Skizze im Anhang 4)

¹ Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen A und B zulässig und dürfen maximal drei, talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse mit Hauptnutzflächen aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.

² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 6 realisiert werden. Bei bergseitiger Erschliessung kann dieses auch als oberstes Geschoss angeordnet werden.

³ Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m. Bergseitig gilt eine Fassadenhöhe von 6.00 m.

⁴ Im Sinne der Skizze gemäss Anhang 4 wird für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Unterhalb der bergseitigen Rückversetzung dürfen keine Haupt- und Nebennutzflächen gemäss Anhang 6 erstellt werden.

Art. 10

Überbauungsziffer ÜZ

¹ Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).

² Unterschreiten Bauten in der Wohnzone die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

³ Für Bauten in denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt ist, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

⁴ Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4), wobei jedenfalls 50 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

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. Massgebende Veränderungen sowie Ersatz- und Erweiterungsbauten sind nur möglich, wenn die zusammengebauten Gebäude als Gesamtes erneuert oder ersetzt werden.

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

In den Zonen W-A und W-B darf pro Parzelle ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 6 gebaut wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
	Parzellenfläche < 800 m²	Parzellenfläche > 800 m²
Bei einer Gesamthöhe 1 und 2 von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m ²	45 m ²
Bei einer Gesamthöhe 1 und 2 von 4.50 m bis 7.50 m	35 m ²	65 m ²
Bei einer Gesamthöhe 1 und 2 bis 4.50 m	70 m ²	130 m ²

Art. 12
Mindestnutzungen

¹ In der Kernzone K sind bei Neu- und Ersatzbauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen und in der Dorfzone D mindestens zwei Wohnungen von je mindestens 60 m² HNF pro Gebäude zu realisieren. Die Gemeinde kann bei Neubauten für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, bei Aufteilung auf mehrere Baukörper sowie für kleine oder ungünstig begrenzte Parzellen Ausnahmen zulassen.

² In den Arbeitszonen ist bei Neu- und Ersatzbauten auf mindestens 50 % der Gebäudefläche mindestens ein zweites oberirdisch gewerblich genutztes Geschoss zu realisieren. Einstellhallen für Personenwagen gelten nicht als solches Geschoss. Die Gemeinde kann bei Neubauten Ausnahmen zulassen

- a) für betriebsbedingte Anforderungen,
- b) für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,

- c) für zeitlich befristete Nutzungen,
- d) für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Art. 13

Terraingestaltung

(vgl. Skizze im Anhang 5)

¹ Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen

² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- bei Terrassenhäusern gem. Art. 9:
 - ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefergelegtem Terrain max. Höhe 3.00 m

³ Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

⁴ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.

⁵ Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Hauseingängen und Garagen-einfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

2. Bauzonen

Art. 14

Kernzone

K

¹ Die Kernzone dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ortszentrums. Alle baulichen Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.

² Die Dachform von Hauptbauten in der Kernzone ist als beidseitig gleichge-
neigtes Satteldach oder aus dem Satteldach abgeleitete Form auszubilden,
das eine Neigung von 30° bis 45° aufweist. Bei guter Lösung fürs Ortsbild
kann die Gemeinde auch davon abweichende Dachformen zulassen. Nicht
zulässig sind Pult- und Flachdächer.

³ Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Ge-
werbetriebe zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit
ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen, sind zulässig.

⁴ Um-, Ersatz- und Neubauten haben in Stellung, Gebäudeprofil und Erschei-
nungsbild zur Bildung des Ortskerns beizutragen. Es ist auf eine zweckmässige
Nutzungsdurchmischung zu achten.

⁵ Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten etc.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten darf nur erteilt werden, wenn für die entsprechende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt. Die Gemeinde kann Ausnahmen erteilen.

⁶ Entlang der Hauptstrasse sind auf dem Abschnitt zwischen der Schongauerstrasse/Kirchgasse und der Donastrasse/Lädergasse im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

⁷ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 und Art. 10 BZR):

		Kernzone K
a)	Gesamthöhen	15.00 m
b)	Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 PBG	4.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässige Überbauungsziffer fest.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

Art. 15
Dorfzone
D

¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung, der qualitätsvollen Erneuerung und Ergänzung des Ortsteils unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Ortsbildes sowohl hinsichtlich der ganzen Siedlung als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

² Die Dachform von Hauptbauten in der Dorfzone ist als beidseitig gleichgeneigtes Satteldach oder aus dem Satteldach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 30° bis 45° aufweist. Bei guter Lösung fürs Ortsbild kann die Gemeinde auch davon abweichende Dachformen zulassen. Nicht zulässig sind Pult- und Flachdächer. Dachaufbauten und -einschnitte dürfen in ihrer Länge zusammen nicht mehr als die Hälfte der Länge des zugehörigen Hauptdaches beanspruchen.

³ Die Gemeinde kann grössere Ersatzbauten sowie Neubauten bewilligen, sofern ein architektonisch, siedlungsbaulich und landschaftlich qualitativvolles

Projekt vorliegt und keine für das Ortsbild wichtige Freiräume beeinträchtigt werden.

⁴ Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten etc.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten darf nur erteilt werden, wenn für die entsprechende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt. Die Gemeinde kann Ausnahmen erteilen.

⁵ Die Qualitätsvorgaben gemäss Art. 3 BZR sind besonders gut einzuhalten.

⁶ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 und Art. 10 BZR):

		Dorfzone D
a)	Gesamthöhen	13.00 m
b)	Gebäudelänge	25.00 m
c)	Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 PBG	4.00 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässige Überbauungsziffer fest.
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

Art. 16
Wohnzonen
W-A und W-B

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

² Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 und Art. 10 BZR):

		Wohnzone A	Wohnzone B
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	10.00 m	10.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2*	11.00* m	11.00 m*
b)	Gesamthöhe 1	10.00 m	10.00 m
	Gesamthöhe 2*	11.00 m*	11.00 m*
c)	Gebäudelänge	25.00 m	20.00 m
d)	Grenzabstand	4.00 m	4.00 m
e)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.28	0.25
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	0.40	0.37

	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.30	0.27
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08
f)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II

* Die gekennzeichneten Masse werden bei Schrägdächern gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR gewährt.

³ In Abweichung zu den Bestimmungen der Wohnzone A gilt im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui» anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

Art. 17
Wohn- und Arbeitszone
W-Ar

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

² Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 und Art. 10 BZR):

		Wohn- und Arbeitszone W-Ar
a)	Talseitige Fassadenhöhen	11.00 m
b)	Gesamthöhen	11.00 m
c)	Grenzabstand	4.00 m
d)	Gebäudelänge	40.00 m
e)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.36
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	nicht möglich
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.38
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
f)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

³ Die Gemeinde kann die ÜZ-1 und ÜZ-3 für die Erweiterung gewerblicher Nutzungen bestehender Betriebe angemessen erhöhen, wenn die Erschliessung und eine angemessene Begrünung auf dem Betriebsareal sichergestellt sind.

Art. 18
Arbeitszone 1
Ar-1

¹ In der Arbeitszone 1 sind nicht und mässig störende Nutzungen gemäss § 46 PBG gestattet. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

² Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 BZR):

		Arbeitszone 1 Ar-1
a)	Gesamthöhen	12.00 m
b)	Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 PBG	4.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 19
Arbeitszone 2
Ar-2

¹ In der Arbeitszone 2 sind nicht, mässig und stark störende Nutzungen gemäss § 46 PBG zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

² Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

³ Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Dieser hat zu gewährleisten, dass mit der Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen eine möglichst naturnahe Umgebungsgestaltung erreicht wird, sich die Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und am Siedlungsrand ein ökologisch wertvoller Übergang zur offenen Landschaft entsteht. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.

⁴ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 BZR):

		Arbeitszone 2 Ar-2
a)	Gesamthöhen	15.00 m
b)	Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 PBG	4.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	IV

Art. 20
Sonderbauzone Sägerei
und Holzlager
S+H

¹ In der Sonderbauzone Sägerei und Holzlager sind ausschliesslich gewerbliche Bauten und Anlagen eines Betriebes für die Sägerei und für Holzlager sowie den Holzhandel auf Parzelle Nr. 167 gestattet. Ergänzend dient sie der Erschliessung der Energiezentrale auf Parzelle Nr. 166.

² Erweiterungen über den bestehenden Nutzungsumfang hinaus sind nicht gestattet.

³ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 BZR):

		Sonderbauzone S+H
a)	Gesamthöhen	12.00 m
b)	Grenzabstand	5.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	IV

Art. 21
Sonderbauzone Feuerwerksfabrik
F

¹ In der Sonderbauzone Feuerwerksfabrik sind ausschliesslich der Bestand, die Erneuerung und die massvolle Erweiterung der Bauten und Anlagen zulässig, die der Produktion und der Lagerung von Feuerwerkskörpern dienen.

² Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. Art. 7 BZR):

		Sonderbauzone F
a)	Gesamthöhen	12.00 m
b)	Grenzabstand	5.00 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ) 1, 3, 4	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	IV

Art. 22
Zone für öffentliche Zwecke
OeZ

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

- a) Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Verwaltung, Feuerwehr- und Zivilschutzanlage sowie kirchliche Nutzungen
- b) Im Ortsteil Unter-Aesch: Parkierung

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II

Art. 23
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
S+F

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Seebad sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Bade- und Freizeitbedürfnisse mit zugehöriger Gastronomie zulässig.

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24
Allgemeine Grünzone
Gr-A

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

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25
Grünzone Gewässerraum
Gr-G

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist eine überlagernde Zone. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

⁴ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässer-
raum» dargestellt.

Art. 26

Verkehrszone

Ve

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassen-
gesetzgebung.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 27

Landwirtschaftszone

Lw

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

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen
sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende
Bebauung gut einordnen. Für die Eingliederung der Bauten gilt Art. 3 BZR.

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

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28

Übriges Gebiet C

ÜG-C

¹ Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz
des Baldegger- und Hallwilersees und ihrer Ufer nach der Natur- und Land-
schaftsschutzgesetzgebung.

² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29

Gefährdete Gebiete

G

¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahren-
karte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch
Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Natur-
gefahren gefährdet sind.

² Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die
gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonen-
plan 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 bezwecken den 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 bezwecken den 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.
- Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

⁷ Bezüglich Rutschungen und Steinschlag 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. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 30
Freihaltezone
Gewässerraum
Fr-G

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum ist eine überlagernde Zone und 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 Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

⁴ Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird zusätzlich in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 31

Freihaltezone

Wildtierkorridor

Fr-W

¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) 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 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.

4. Schutzzonen

Art. 32

Naturobjekte (Markanter Einzelbaum, Baumgruppe, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

¹ Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

² Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.

³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stamm- resp. Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen sowie ober- und unterirdische Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

5. Sondernutzungspläne

Art. 33

Gestaltungsplanpflicht

¹ Als Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

² 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.

³ Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderdorf» ist eine Überbauung mit Geschosswohnungen mit gemeinsamer Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu realisieren. Es gelten eine ÜZ 1 von 0.25, ÜZ 3 von 0.27 und ÜZ 4 von 0.08. Bei hoher ortsbaulicher Qualität der Bauten und des Aussenraums kann die Gemeinde die Nutzung erhöhen. Abweichungen von den Gesamthöhen von 13.00 m sind nicht zulässig.

⁴ Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Vorderbui» ist eine Überbauung mit einheitlichen Vorgaben zur Erschliessung und Aussenraumgestaltung zu realisieren.

⁵ Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplanpflichtgebieten 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.

Art. 34

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

¹ Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.

² Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplanpflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Mindestfläche von 3'000 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

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

⁴ Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan verlangen:

- a) Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen),
- b) Realisierungsetappen,
- c) Mobilitätskonzepte.

⁵ In Gestaltungsplänen haben Neubauten mindestens die Energie-Anforderungen gemäss § 14 PBV einzuhalten.

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

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 neubauähnlichen Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Motorräder, Velos usw.) zu schaffen.

³ Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen können Garagenvorplätze von mind. 6.00 m Länge als Abstellfläche angerechnet werden.

⁴ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen für Autos im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Parkplätzen ist zu realisieren:

- a) Mindestens 2 Abstellflächen pro Wohngebäude,
- b) 1.5 Abstellflächen für Wohnungen mit weniger als 4 Zimmer und für Wohnungen ab 4 Zimmer mindestens 2 Abstellflächen für Bewohnende,
- c) 1 Abstellfläche für Kleinwohnungen gemäss Art. 11 BZR;
- d) bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besuchende (beide Zahlen jeweils aufgerundet). Die Abstellflächen für Besuchende dürfen nicht zweckentfremdet werden und sind als solche zu signalisieren.
- e) Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen fest. Die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sind wegleitend.

⁵ Die Gemeinde kann eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

⁶ Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG. Die Ersatzabgabe gemäss Abs. 8 entfällt, wenn die Gemeinde die Anzahl Abstellflächen herabsetzt.

⁷ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 10'000.-. 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.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 36

Dachgestaltung

¹ Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind retentionswirksam auszugestalten und extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

² Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.

³ Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 3.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

⁴ Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie dürfen max. 1.00 m über die höchsten Punkte des Gebäudes hinausragen.

⁵ Anlagen zur Energieerzeugung durch Wind sind auf Dächern in der Bauzone mit Ausnahme in der Arbeitszone 2, Ar-2, nicht zulässig.

Art. 37

Umgebungsgestaltung

¹ Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV.

² Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,
- b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

³ Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

- a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und
- b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen.

⁴ Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.²

⁵ Grössere offene Abstellflächen sind nach Möglichkeit angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

⁶ Die Bodenversiegelung und Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind mit Ausnahme für den Fassadenschutz und für eine baulich bedingte Böschungssicherung auf ein Minimum zu beschränken.

² Pflanzen gemäss schwarzer Liste der invasiven Neophyten von Info Flora

⁷ Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

⁸ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

Art. 38
Gestaltung des Sied-
lungsrandes

¹ An Siedlungsändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten:

- a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.
- b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- c) Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden.
- d) Bei harten Verbauungen kann eine Begrünung verlangt werden.

Art. 39
Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a) schützenswert,
- b) erhaltenswert,
- c) Baugruppen.

² Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

- a) Verlangt die Grundeigentümerschaft eine Entscheidung oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
- b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten.

Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen.

⁴ Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵ Innerhalb von «Baugruppen» sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer «Baugruppe» ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

⁶ Können Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 40

Archäologische Fundstelle 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. 41

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 Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Art. 42

Reklamen

¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet

genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.

² Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und ortsbaulich Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

³ Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Verkehrssicherheit, Gesamtwirkung von bewegten Bildern, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.

⁴ Für temporäre Reklamen und Eigenreklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen. Die Gemeinde kann weitere Richtlinien erlassen.

Art. 43
Energieanlagen

¹ Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für Anlagen der erneuerbaren Energien verlangen.

² Freistehende Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind in Bodennähe zu realisieren und qualitativ in die Umgebung zu integrieren.

Art. 44
Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkantennen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

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

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des 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: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine

Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

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 Antennenanlage 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 Wohnzonen, in der Kernzone (K) und der Dorfzone (D) sowie in der Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) 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 An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsreich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

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

⁸ Ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer, funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie betrieben werden. Solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen. Einfache Amateurfunk-Antennen gemäss Art. 37a des Fernmeldegesetzes werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt.

Art. 45
Beleuchtung/
Lichtemissionen

¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass unnötige Lichtemissionen reduziert werden. Lichtemissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereiches sind zu vermeiden.

² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.

³ Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 46
Aussichtspunkte

Die im Zonenplan verbindlich eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

III. Schutz der Gesundheit

Art. 47
Schutz vor Wärmeeinwirkung

Aussen- und Freiräume sollen so gestaltet werden, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören zum Beispiel Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren, und eine Beschattung.

Vor dem Hintergrund vermehrt auftretender Starkniederschläge sind Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern oder zurückhalten können.

Art. 48
Nebenräume

¹ Bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind in der Nähe der Hauszüge und ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen. Als Mindestfläche gelten 25 m².

³ Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

⁴ Für die Anzahl und Abmessungen der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen.

Art. 49
Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt einmalig CHF 200.- pro m² «nicht realisierte Spielfläche» (Stand 2022). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 50
Bereitstellung von Siedlungsabfällen

¹ Bei Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

² Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

³ Die Gemeinde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehrricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Art. 51
Bauen in lärmbelasteten Gebieten

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

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

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

⁴ Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 52
Technische Gefahren

¹ Bei 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 und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der zuständigen kantonalen Dienststelle frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 53 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 CHF 60.- und 200.- fest.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer entsprechende Handlungen veranlasst.

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

Art. 54 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 die Täterin oder der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

² Wer die Vorschriften in Art. 32 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 55

Schlussbestimmung

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

² Das Bau- und Zonenreglement vom 28. November 2007 wird aufgehoben.

³ Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 1. Mai 2024 hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnutzungsziffer) zu beurteilen.

⁴ Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan Eggstrasse (Ausserbirg) vom 04.12.1991
- b) Gestaltungsplan Tellimatt vom 15.06.1994
- c) Gestaltungsplan Birkenweg vom 06.03.1998 mit Änderungen vom 06.04.2006 und vom 02.03.2018
- d) Gestaltungsplan Gigennagel vom 07.02.2001 mit Änderungen vom 23.11.2005 und vom 15.04.2008
- e) Gestaltungsplan Zielacher vom 09.08.2006
- f) Gestaltungsplan Sonnhalde vom 19.06.2007 mit Änderungen vom 08.08.2008
- g) Gestaltungsplan Käppeliacher Süd vom 05.08.2008
- h) Gestaltungsplan Klingelmatt vom 21.04.2010
- i) Gestaltungsplan Hinterdorf (Vogelsang) vom 08.09.2016
- j) Bebauungsplan Dorfkern vom 19.10.1990

⁵ Infolge der Aufhebung der Gestaltungs- und Bebauungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Aesch,

Gemeinderat Aesch

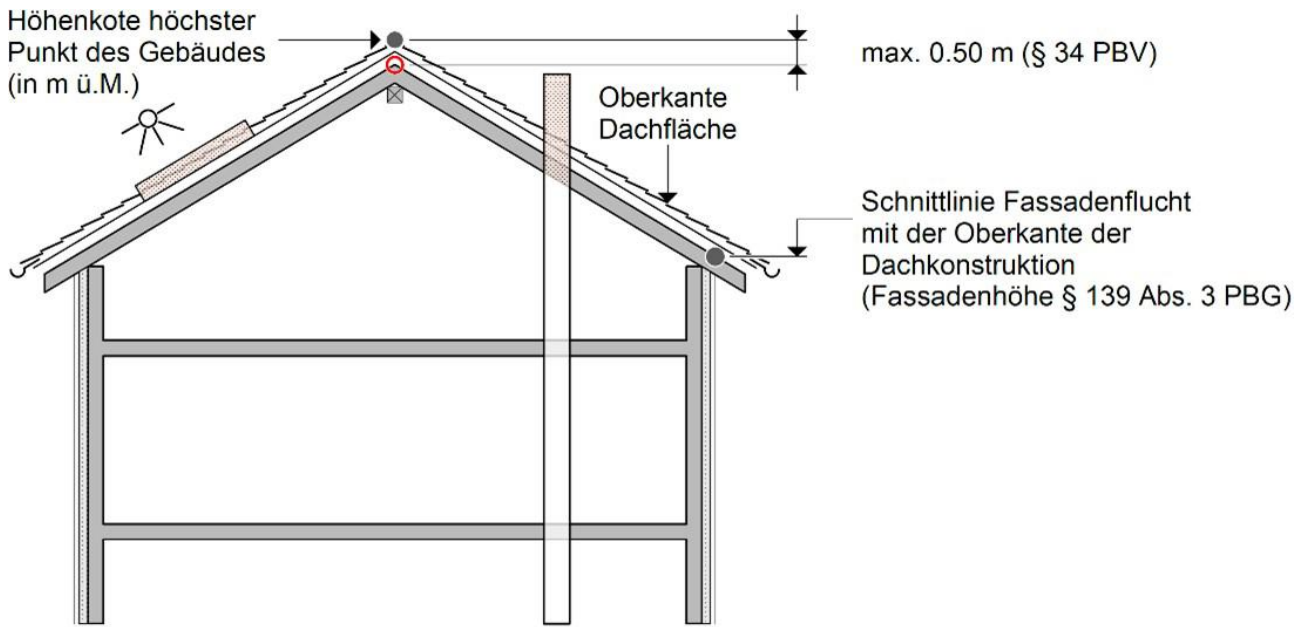
Der Gemeindepräsident
Christian Budmiger

Der Gemeindegeschreiber
Hanspeter Schmid

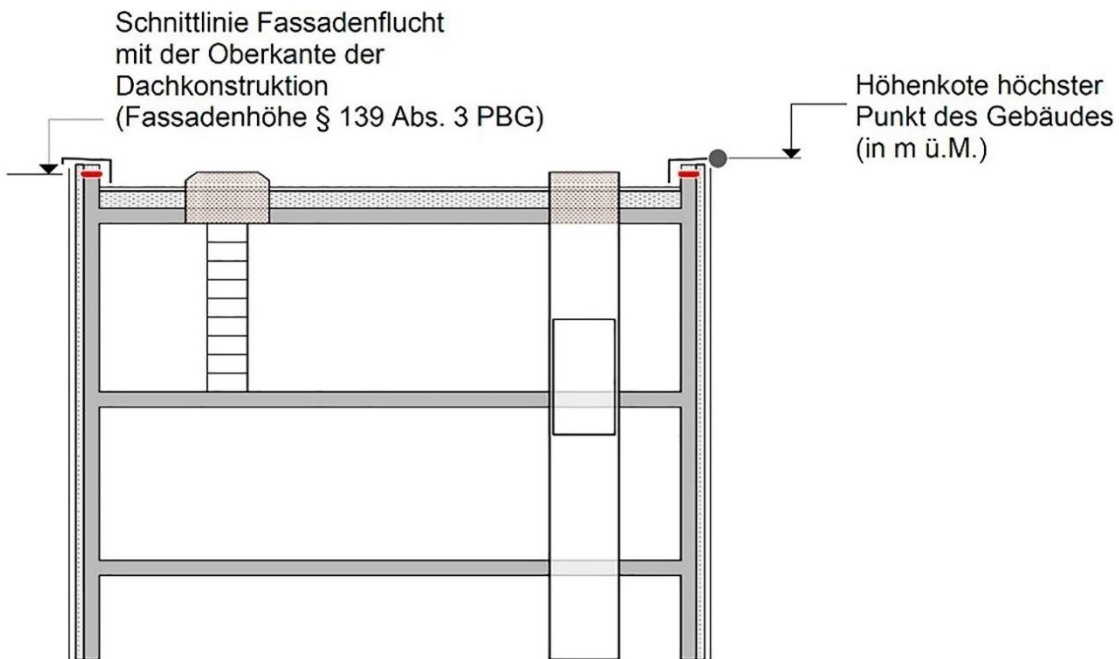
An der Gemeindeversammlung vom erlassen.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Aesch LU Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV (gilt nicht für Flachdächer) sowie Art. 7 Abs. 3 BZR</p>	<p>Anhang 1 orientierend</p>
--	---

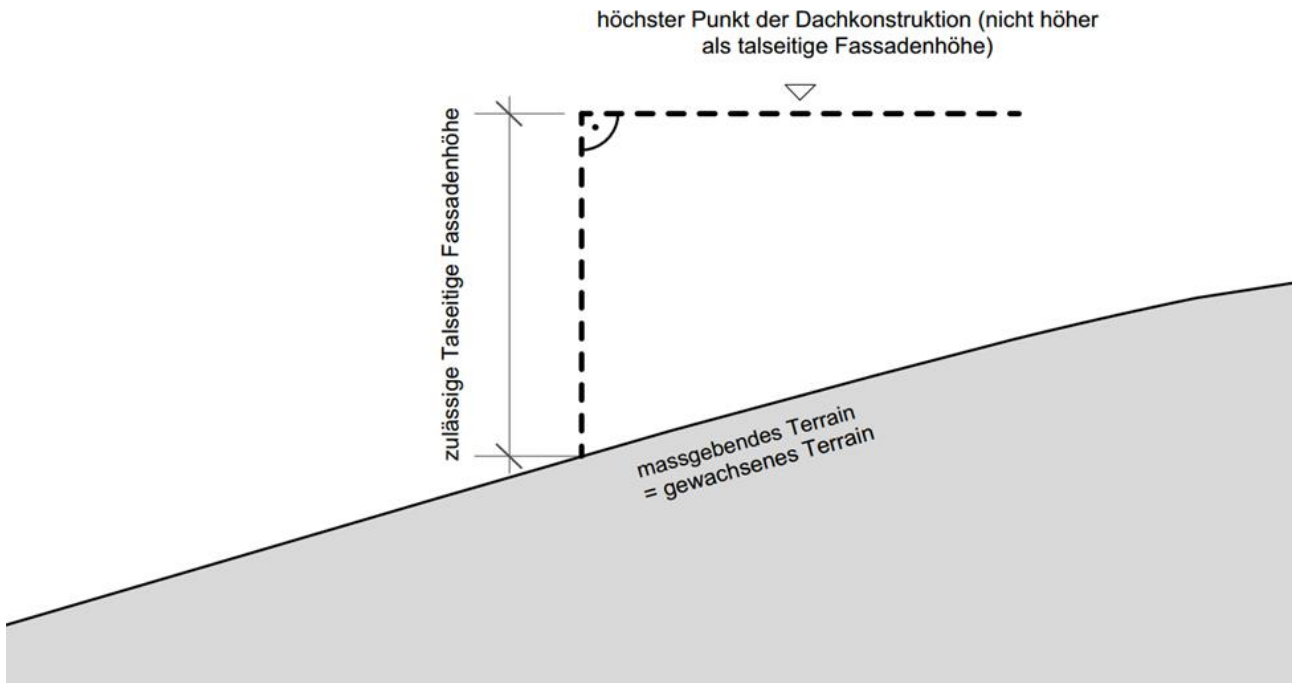


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

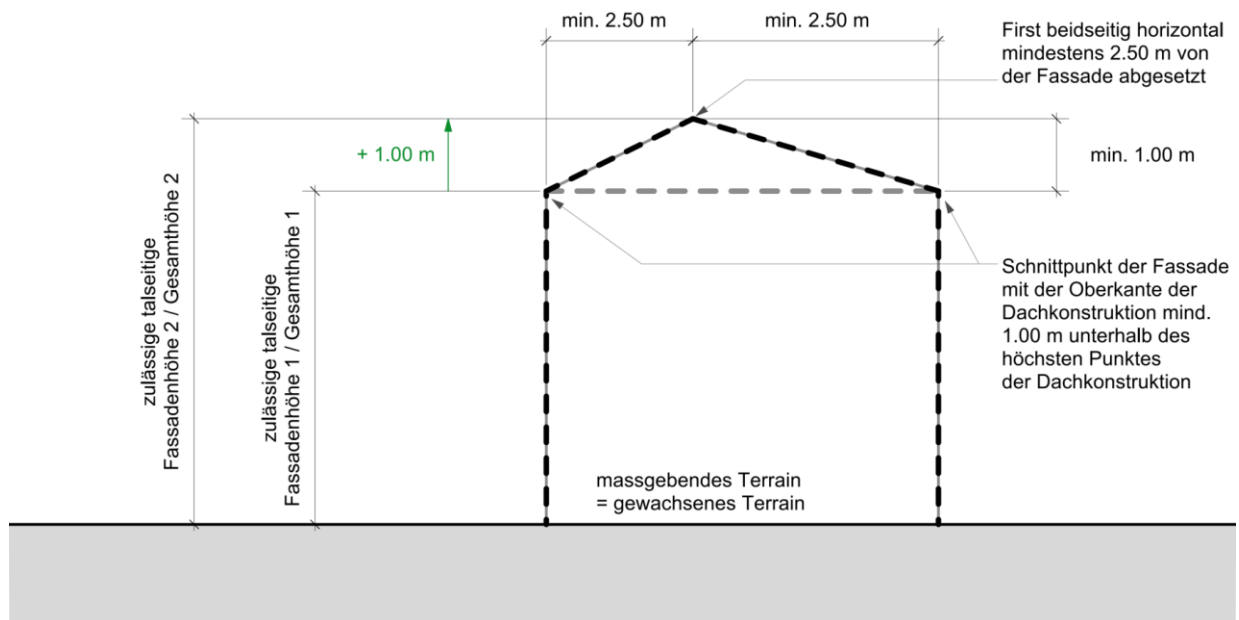


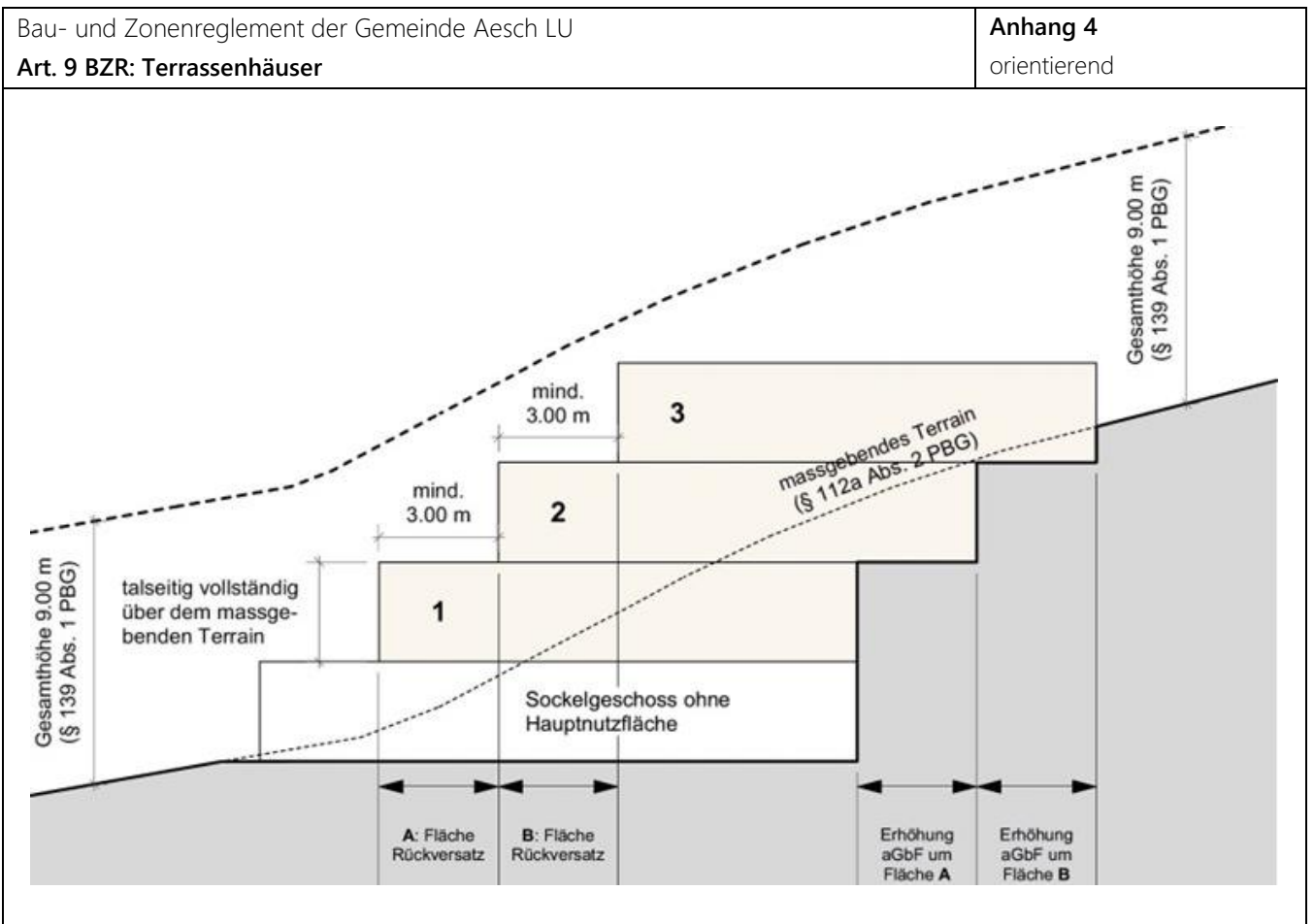
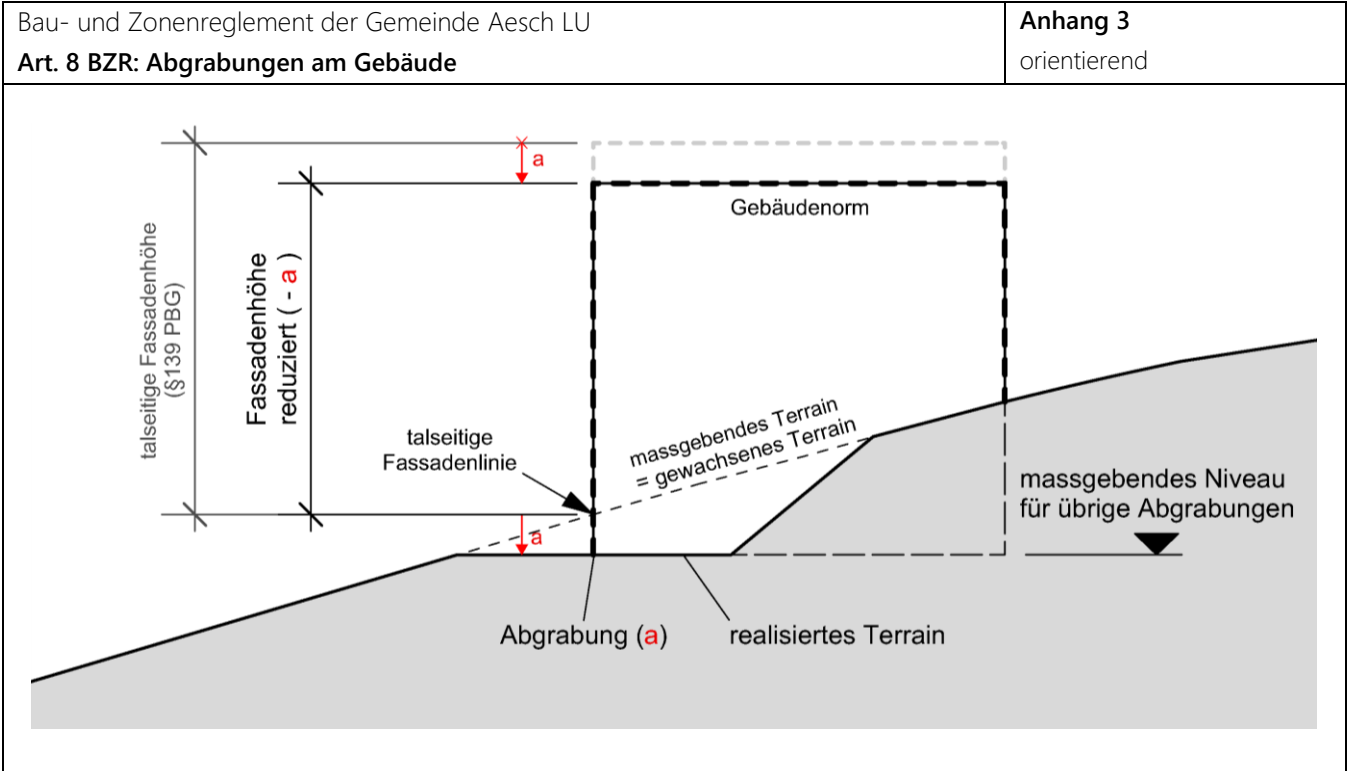
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Aesch LU Art. 7 BZR: Zulässige Höhen	Anhang 2 orientierend
---	---------------------------------



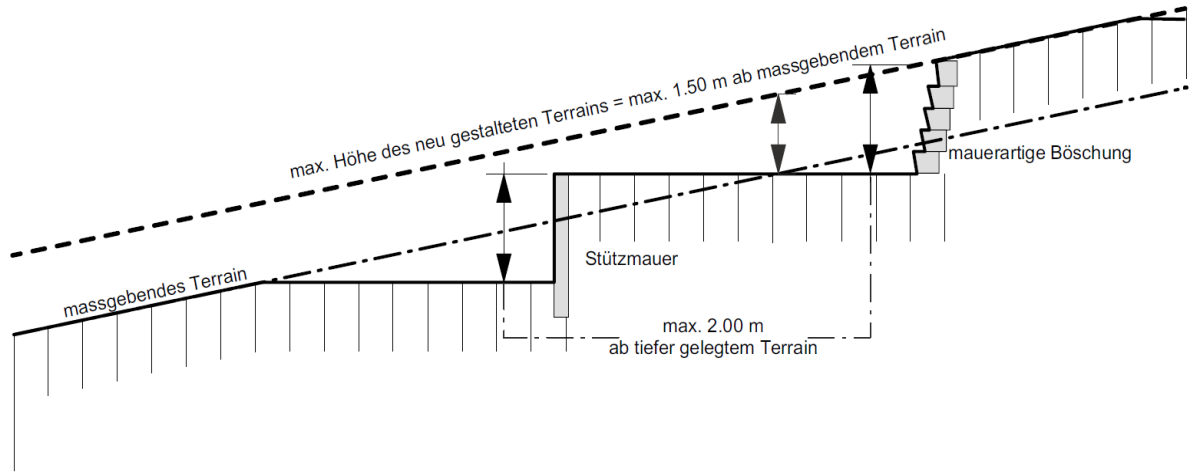
Fassadenhöhen und Gesamthöhen in der Wohnzone B (Art. 7 Abs. 6 BZR)



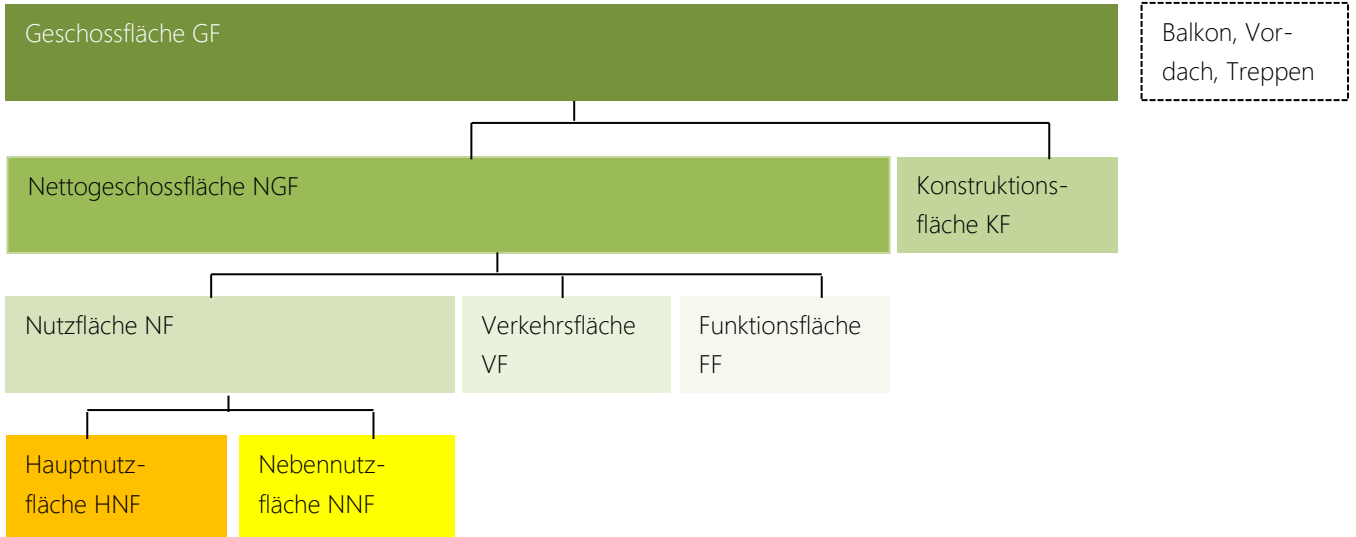


Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Aesch LU
Art. 13 BZR: Terraingestaltung

Anhang 5
orientierend



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Aesch LU Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)	Anhang 6 orientierend
--	---------------------------------



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
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 Kehrtrräume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugs-schächte	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