


Bau- und Zonenreglement

1. öffentliche Auflage vom 26. April bis 25. Mai 2010
 2. öffentliche Auflage vom 30. August bis 28. September 2010
-

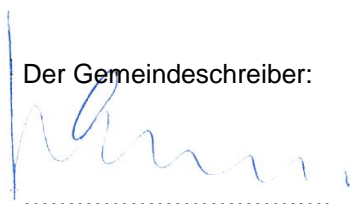
An der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2010 beschlossen.

Der Gemeindepräsident:



Ernst Roth

Der Gemeindegeschreiber:



Markus Inauen

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 663 vom 7. Juni 2011 genehmigt.

7 Juli 2011

Datum



Unterschrift



Gesamtrevision		RRE 663	7. Juni 2011
Kommunale Naturschutzzone	Ergänzungen Art. 19	RRE 355	28. März 2013
Hirschen	Ergänzungen Art. 5 und Art. 16	RRE 355	28. März 2013
Münigenfeld	Ergänzungen Art. 9 und 16	RRE 239	11. März 2014
Campus Haselwart	Art. 14a, 14b und Ergänzungen Art. 14 und 16	RRE 239	11. März 2014
Feldhöfli sowie Golfpark	Art. 6a und Ergänzungen Art. 4 und 25	RRE 1251	14. Nov. 2017
Campus West	Ergänzung Art. 14c	RRE 1230	19. Okt. 2021
Feld	Ergänzungen in Art. 6a; Infolge einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist die Teilrevision «Feld» nicht rechtskräftig.	RRE 439	5. April 2022
Landi	Ergänzung Art. 23 Abs. 7	RRE 789	17. Juni 2022

Inhalt

A	Allgemeines	1
B	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Richtplanung	1
	Art. 1 Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne.....	1
III.	Nutzungsplanung	2
	1. Gemeinsame Bestimmungen	2
	Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland.....	2
	2. Bauziffern	2
	Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer gemäss § 9 PBG	2
	3. Baulinien	2
	4. Kantonaler Nutzungsplan	3
	5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
a	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 4 Zoneneinteilung	3
b	Bauzonen	4
	Art. 5 Dorfzone Do	4
	Art. 6 Geschäfts- und Wohnzone GsW.....	5
	Art. 6a Spezielle Geschäfts- und Wohnzonen GsW-S.....	5
	Art. 7 Landhauszone La und 2-geschossige Wohnzone W2	6
	Art. 8 3-geschossige Wohnzone W3	7
	Art. 9 Spezielle Wohnzonen W-S	7
	Art. 10 Arbeitszone ES III Ar-III	8
	Art. 11 Arbeitszone ES IV Ar-IV.....	8
	Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke OeZ	9
	Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	10
	Art. 14 Sonderbauzone A1 (Campus Mitte) Sb-A1	11
	Art. 14a Sonderbauzone A2 (Campus: Übungsgelände) Sb-A2	11
	Art. 14b Sonderbauzone A3 (Campus Sport) Sb-A3	11
	Art. 14c Sonderbauzone A4 (Campus West) Sb-A4	12
	Art. 15 Sonderbauzone B (Schellenrain) Sb-B.....	12
	Art. 16 Grünzonen A / B Gr-A / Gr-B	12
c	Nichtbauzonen	14
	Art. 17 Landwirtschaftszone Lw.....	14
	Art. 18 Übrige Gebiete B und C ÜG-B / ÜG-C	14
	Art. 19 Kommunale Naturschutzzone Ns.....	14
	Art. 20 Gefahrenzonen allgemein	15

Art. 21 Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2/3 G-Wa2 / G-Wa3	16
Art. 22 Geotopschutzzone Geo	16
Art. 23 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume).....	17
6. Bebauungsplan.....	18
7. Gestaltungsplan.....	18
Art. 24 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	18
Art. 25 Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne	19
8. Planungszone	20
C. Landumlegung und Grenzregulierung	20
D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	20
E. Bauvorschriften	20
I. Allgemeine Bestimmungen	20
II. Erschliessung.....	20
Art. 26 Ausfahrten	21
Art. 27 Abstellflächen für Fahrzeuge	21
Art. 28 Ersatzabgabe.....	22
III. Abstände.....	22
Art. 29 Erweiterter Bachabstand.....	22
Art. 30 Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände	22
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	23
Art. 31 Dach- und Attikageschosse	23
Art. 32 Sichtbare Untergeschosse	23
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	24
Art. 33 Dachgestaltung.....	24
Art. 34 Terrainveränderungen, Stützmauern	24
Art. 35 Kulturobjekte.....	24
Art. 36 Aussichtspunkte.....	25
Art. 37 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	25
Art. 38 Ökologischer Ausgleich	25
Art. 39 Fruchtfolgeflächen in Bauzonen.....	25
Art. 40 Aufschüttungen.....	26
Art. 41 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie.....	26
Art. 42 Mobilfunkanlagen.....	26
Art. 43 Reklamen	27
VI. Sicherheit.....	27
VII. Schutz der Gesundheit	27
Art. 44 Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen.....	27
Art. 45 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container)	27

	Art. 46 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	28
	Art. 47 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten.....	28
VIII.	Energie.....	28
IX.	Hochhäuser	28
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	29
XI.	Camping.....	29
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	29
F.	Baubewilligung und Baukontrolle.....	29
	Art. 48 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen	29
G.	Rechtsschutz.....	30
	Art. 49 Beschwerderecht	30
H.	Aufsicht, Vollzug, Strafen	30
	Art. 50 Zuständige Behörde, Gutachten	30
	Art. 51 Auflagen	30
	Art. 52 Gebühren.....	30
	Art. 53 Strafbestimmungen.....	31
I.	Schlussbestimmungen.....	32
	Art. 54 Hängige Gesuche	32
	Art. 55 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	32
	Art. 56 Inkrafttreten	32
	ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT	33

Die Einwohnergemeinde Oberkirch erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG, SRL-Nr. 709a) folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

A Allgemeines

Hinweis auf PBG	§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	-----	--------------------------------

B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Richtplanung

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

Art. 1

Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne

- 1 Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Fussweg- und Verkehrsrichtplan.
- 2 Der Gemeinderat erlässt den Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
- 3 Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen, insbesondere über die Nutzung und Gestaltung des Surerraums.

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

Art. 2 Verfügbarkeit von Bau- land

Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Revision des Zonenplanes mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge oder Vereinbarungen abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut oder mit einer Baubindung weiterverkauft wird.

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG	§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§ 24	Ausnützungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer ge- mäss § 9 PBG

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern beträgt für alle Zonen 1,0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Zweck und Wirkung
	§ 31	Verfahren
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

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

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG	§	34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§	35	Zonenplan
	§	36	Bau- und Zonenreglement
	§	37	Ausnahmen
	§	38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§	40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§	41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§	42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§	43	Etappierung der Bauzonen
	§§	44-51	Bauzonen
	§§	54-58	Nichtbauzonen
	§	60	Schutzzonen
	§§	61-64	Ortsplanungsverfahren

a Allgemeine Bestimmungen

Art. 4 Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung entsprechende Empfindlichkeitsstufen zugeordnet sind:

Bauzonen			ES
a)	Dorfzone A und B	D-A / D-B	III
b)	Geschäfts- und Wohnzone	GsW	III
ba)	Spezielle Geschäfts- und Wohnzonen	GsW-S	III
c)	Wohnzonen		
	- Landhauszone	La	II
	- 2-geschossige Wohnzone ohne Verdichtung	W2	II ¹
	- 2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung	W2-D	II
	- 3-geschossige Wohnzone	W3	II
	- Spezielle Wohnzone	W-S	II
d)	Arbeitszone ES III	Ar-III	III
e)	Arbeitszone ES IV	Ar-IV	IV
f)	Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II
g)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
h)	Sonderbauzone A (Campus)	Sb-A	III
i)	Sonderbauzone B (Schellenrain)	Sb-B	III
k)	Grünzonen		
	- Grünzone A	Gr-A	III
	- Grünzone B	Gr-B	III

¹ Aufstufung von ES II in ES III in lärmvorbelasteten Gebieten: Siehe Zonenplan.

Nichtbauzonen			ES
l)	Landwirtschaftszone	Lw	III
m)	Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
Schutzzonen/Schutzobjekte			ES
n)	Übriges Gebiet C (kantonale Schutzzonen)	ÜG-C	III
o)	Kommunale Naturschutzzone	Ns	III
p)	Geotopschutzzone	Geo	-
q)	Naturobjekte		-
Gefahrenzonen			ES
r)	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3	G-Wa2/3	-

- 2 Die Zonen sind im „Zonenplan 1 : 5000“ und im „Zonenplan-Ausschnitt Siedlung 1 : 2500“ festgehalten, die Bestandteile des Reglementes sind.
- 3 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen, Strassenkorrekturen und Strassenprojekte haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf, gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.
- 4 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV).

b Bauzonen

Art. 5 Dorfzone Do

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung des Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.
- 3 Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich in neuzeitlicher Architektursprache dem gewachsenen Ortsbild einzuordnen. Die nachfolgenden Bauziffern haben sich diesem Grundsatz unterzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.
- 4 In der Dorfzone A sind gestattet:

Vollgeschosse:	höchstens 3
Ausnützungsziffer:	höchstens 0,65
wovon für Wohnen:	höchstens 0,55

Dorfzone A
D-A

Dorfzone B
D-B

- 5 Das Gebiet D-B der Dorfzone ist für die Realisierung eines Dorfzentrums nach einheitlichem Konzept im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes bestimmt, wobei folgende Höchstmasse einzuhalten sind:
- | | |
|--------------------|----------------|
| Vollgeschosse: | höchstens 3* |
| Ausnützungsziffer: | höchstens 0,80 |
| wovon für Wohnen: | höchstens 0,70 |
- *Ausnahmen im Rahmen von Art. 31 lit. a BZR für ein zusätzlich voll ausgebautes Dachgeschoss sind zulässig.

Dorfzone C
D-C

- 6 In der Dorfzone C darf gemäss den Bestimmungen der Dorfzone A oder im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden. Dieser Gestaltungsplan sichert ein Projekt, welches aufgrund eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat Oberkirch erarbeitet wurde. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans können maximal 4 Vollgeschosse realisiert werden.

Art. 6
Geschäfts- und Wohnzone
GsW

- 1 Die Geschäfts- und Wohnzone dient der Entwicklung des Dorfzentrums und der bahnhofnahen Areale.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.
- 3 Gestattet sind:
- | | |
|--------------------|----------------|
| Vollgeschosse: | höchstens 3 |
| Ausnützungsziffer: | höchstens 0,65 |
| wovon für Wohnen: | höchstens 0,55 |
- Auf der Parzelle Nr. 799 Haselwart-Süd (Grundbuch Stand: Jan. 2010) gilt eine max. Firsthöhe von 528.50 m ü.M..
- 4 Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nicht gestattet. Einfamilienhäuser mit mindestens 50 % Kleingewerbeanteil sind zulässig.

Art. 6a
Spezielle Geschäfts- und Wohnzonen
GsW-S

- 1 Die Speziellen Geschäfts- und Wohnzonen dienen der städtebaulichen Entwicklung von gemischten Wohn- und Geschäftsüberbauungen entlang der Luzernstrasse.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.
- 3 Entlang der Luzernstrasse sind im Erdgeschoss nur Verkaufs-, Gastgewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- 4 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschossezahlen (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschossezahlen in Gestaltungsplänen):

Zonen-Nr.	Gebiet	Max. AZ	Max. VG	ES
A	Feldhöfli	1.05	4 / *	III
B ²	Feld (Grundstücke Nrn. 402, 469 und Teile von 749)	1.15	4 / 5	III

*Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 524.00 m.ü.M. und eine Firsthöhe von max. 526.00 m.ü.M. Technische Aufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

- 5 Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.
- 6 Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.
- 7 Aufgrund der Lage entlang der Luzernstrasse ist der ortsbaulichen Eingliederung und der architektonischen Qualität hohe Beachtung zu schenken.²
- 8 Im Erdgeschoss des Gebiets Feld sind im Bereich B1 altersgerechte Wohnungen sowie medizinische Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis / Gesundheitsvorsorge etc.) oder mässig störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss des Bereichs B2 sind Wohnungen zulässig. Der Anteil und die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung über das ganze Areal ist im Gestaltungsplan festzulegen. Das Areal ist behindertengerecht nach § 45 PBV zu bauen.²

Art. 7
Landhauszone La und
2-geschossige Wohn-
zone W2

- 1 Die Landhauszone und die 2-geschossige Wohnzone dienen dem Wohnen. Nichtstörende Geschäftsbetriebe, die sich baulich gut in den Zonencharakter integrieren, sind zulässig, soweit sie in einem Gebäude gegenüber der Wohnnutzung nicht überwiegen.

- 2 Gestattet sind:

	La	W2
Vollgeschosse: höchstens	2	2
Ausnützungsziffer: höchstens	0,28	0,33

In der Zone La sind höchstens zwei Vollgeschosse, ohne zusätzliche Dach- oder Attikageschosse zulässig.

In der Zone W2 sind – an der höchsten Höhe der Fassade gemessen – höchstens drei sichtbare Geschosse zulässig. Bergseitig sind Abgrabungen von höchstens 1.50 m gestattet.

(Untergeschosse: siehe Art. 32 BZR)

(Terrainveränderungen und Stützmauern: siehe Art. 34 BZR).

2-geschossige Wohnzone W2-D

- 3 In den im Zonenplan speziell mit „2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung“ (W2-D) bezeichneten Gebieten gelten die Bestimmungen der Zone W2. Bei der Vorlage eines Gestaltungsplanes mit verdichteter Bauweise kann die Ausnützungsziffer bis auf 0,45 erhöht, die geschlossene Bauweise gestattet und die zulässige Fassadenlänge von Fall zu Fall festgelegt werden.

² Infolge einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist die Teilrevision «Feld» nicht rechtskräftig.

*** Bei den Baubereichen F und G gemäss Konzept sind die Untergeschosse talseitig sichtbar und das oberste Vollgeschoss wird talseitig um mindestens 3 m zurückversetzt.

**** Im Bereich der Hofgebäude Münigen sind 2 VG mit Attika zulässig. In den Hanglagen (terrassierte Bauweise) sind 3 VG zulässig, wobei das oberste VG nur 80% des darunter liegenden VG umfassen darf.

- 3 Im Gebiet Calida-Münigen gilt für bestehende gewerbliche Bauten eine Bestandesgarantie.

Art. 10
Arbeitszone ES III
Ar-III

- 1 Die Arbeitszone ES III ist für gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Es sind keine kunden- oder güterverkehrsintensiven Betriebe gemäss VSS-Norm (SN 640 281) zulässig.
- 2 Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs über 1'000 m² sowie grössere, verkehrsentensive Fachmärkte (mit Fachmarkt-Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) über 1'000 m² sind ausgeschlossen.
- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- oder Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

- 4 Gestattet sind:

	Ar-1 III	Ar-2 III
Fassadenhöhe höchstens:	10.5 m	15.0 m
Firsthöhe höchstens:	14.0 m	18.0 m
Grünflächenziffer mindestens:	0.2	0.2

Auf der Parzelle Nr. 38 gilt eine max. Firsthöhe von 531.00 m ü.M. (analog Art. 11 Abs. 4); auf der Parzelle Nr. 37 eine max. Firsthöhe von 529.00 m ü.M. (Stand der Parzellierung: Genehmigung des Gestaltungsplan).

- 5 Bauten, Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangen.
- 6 In den im Plan festgelegten Areale (Neuweid) sind bei künftigen Planungen die Konsultationskarte der technischen Gefahren und die räumlichen Auswirkungen von Störfällen zu berücksichtigen.

Störfallvorsorge

Art. 11
Arbeitszone ES IV
Ar-IV

- 1 Die Arbeitszone ES IV ist für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind.
- 2 Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs über 1'000 m² sowie grössere, verkehrsentensive Fachmärkte (mit Fachmarkt-Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) über 1'000 m² sind ausgeschlossen (ausgenommen davon sind Verkaufsflächen von an Ort produzierenden Betrieben).

- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 4 Gestattet sind:

Fassadenhöhe:	höchstens 17 m
Firsthöhe:	höchstens 20 m
Grünflächenziffer:	mindestens 0,2

Auf der Parzelle Nr. 38 Haselwartmatte (Grundbuch Stand: Jan. 2010) gilt eine max. Firsthöhe von 531.00 m ü.M..
- 5 Bauten, Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern.
- 6 Im Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 62 Abs. 1c der Planungs- und Bauverordnung sind insbesondere darzustellen und nachzuweisen:
 - a) Baubereiche der Hochbauten
 - b) Nachweis der Anlieferung und des Umschlags auf privatem Terrain
 - c) Nachweis der genügenden Parkplätze für Besucher und Angestellte
 - d) Bepflanzungen gemäss Abs. 5.
- 7 Genügen die vorhandenen Verkehrs- und Parkplatzflächen auf privatem Grund infolge Nutzungsänderungen oder Produktionssteigerungen nicht mehr, kann der Gemeinderat die Anlegung resp. den Bau der zusätzlich erforderlichen Anlagen oder die Umnutzung bestehender Gebäudeteile verlangen.

Art. 12
Zone für öffentliche
Zwecke
OeZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- 3 Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der umliegenden Nutzungszonen vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 4 Die Nutzungen für die einzelnen Gebiete werden wie folgt festgelegt:

Gebiet 1:	Schulen, Sport, Kultur, Kirche, Freizeit, Saal
Gebiet 2:	Friedhofanlagen
Gebiet 3:	Pflegeheim, Alterswohnungen, betreutes Wohnen
Gebiet 4:	Gemeindeverwaltung
Gebiet 5:	Rückhaltebecken

Art. 13
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen
SpF

- 1 In dieser Zone sind folgende Nutzungen gestattet:
- Gebiet 6: Sport, Freizeit, Erholung
 Gebiet 7: Pfadiheim
 Gebiet 8: Golfpark
- a Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer öffentlich zugänglichen Golfanlage notwendig sind.
- b Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig:
- Gesamthaft sechs zusätzliche Wohnungen (gegenüber dem Wohnungsbestand von Ende 2002) in bestehenden Bauvolumen
 - Das Lagern und Einstellen von Waren und Materialien in bestehenden Gebäuden, soweit diese nicht mit Arbeitsplätzen und regelmässigem Verkehr verbunden sind (keine Lager im Freien).
 - Die Hobby-Tierhaltung in bestehenden Gebäuden (Kleintierhaltung, Pferde).
 - Auf Golfspieler und Wanderer ausgerichtete Verpflegungseinrichtungen mit wenig Parkplätzen.
- c Für die zulässigen baulichen Nutzungen müssen die bestehenden Bauten genutzt werden. Neubauten sind nur als Ausnahme gestattet.
- d Die Zonenfläche ist wie folgt zu nutzen:
- ca. 1/3 Intensivflächen (bebaubare Flächen und Greens, Semi-Rough, Fairways, Abschläge (Tees), Sandbunker).
 - ca. 1/3 Extensivflächen (Rough, Speicherweiher, extensiv bewirtschaftete Flächen).
 - ca. 1/3 ökologische Ausgleichsflächen (artenreiches Dauergrünland, Hecken, naturnahe Still- und Fliessgewässer).
- e) Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000.
- f) Dieser regelt insbesondere:
- Die Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben
 - Die Zahl und Lage der zulässigen Wohnungen in den einzelnen Baubereichen
 - Die Terraingestaltung
 - Die Lage der Intensivflächen, der Extensivflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen
 - Die Verkehrserschliessung und die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze
 - Die Wahrung der ökologischen Interessen bei Bau und Betrieb der Anlage
 - Die Freihaltung der Waldränder

- Die Lage aller ober- und unterirdischer Fliessgewässer, die (Fisch-) Gewässer, die privaten Weiher und deren Zu- und Abflüsse
 - Die Lage der öffentlichen Wanderwegverbindungen
 - Die Sicherheit und Interessen der angrenzenden Wohngebiete
 - Den maximalen Trinkwasserbezug ab Wasserversorgung
- g) Der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfpark wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- h) Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Art. 14
Sonderbauzone A1
(Campus Mitte)
Sb-A1

- 1 Die Sonderbauzone A1 dient Schulungs- und Forschungsbelangen und damit verbundenen gewerblichen Aktivitäten von regionaler und überregionaler Bedeutung.
- 2 Für wesentliche bauliche Erweiterungen verlangt der Gemeinderat einen Gestaltungsplan. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen festgelegt.
- 3 Die Richtung Landwirtschaftszone gerichtete Fassade des Parkhauses entlang der Leidenbergstrasse (im Bereich der Parzellen 439/1132) ist sorgfältig zu gestalten und zu begrünen.

Art. 14a
Sonderbauzone A2
(Campus: Übungsgelände)
Sb-A2

- 1 Die Sonderbauzone A2 dient dem Campus als Ausbildungs- und Übungsgelände. Hochbauten sind zulässig.
- 2 Nutzung und Gestaltung des Geländes, sowie die zulässigen Baubereiche sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.
- 3 Der eingedolte Bach wird nicht geöffnet. Im Gestaltungsplan sind jedoch die nötigen Massnahmen für den Hochwasserschutz aufzuzeigen und zu sichern.

Art. 14b
Sonderbauzone A3
(Campus Sport)
Sb-A3

- 1 In der Sonderbauzone A3 sind Bauten und Anlagen des Campus für Sport und Freizeit zulässig. Die Bauten und Anlagen sind öffentlich zugänglich.
- 2 Die Dimensionen und die Lage der Bauten, die Nutzung, Gestaltung und Begrünung der Umgebung sowie die ökologische Aufwertung des geöffneten Bachlaufs sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

- 3 Aufgrund der exponierten Lage haben die Gebäude eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen, insbesondere bezüglich Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, sowie Gestaltung der Dachlandschaften.

Art. 14c
Sonderbauzone A4
(Campus West)
Sb-A4

- 1 Die Sonderbauzone A4 dient der Realisierung und dem Betrieb von Multifunktionshallen für Ausbildungszwecke, mit Seminar- und Schulungsräumen. Temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen sind zulässig.
- 2 Die Dimensionen und die Lage der Bauten, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Siedlungsrandgestaltung, sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.
- 3 Die Bebauung soll in Etappen erfolgen. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten im nordwestlichen Bereich ist ein realisierter Baukörper im Osten anschliessend an die bestehende Campus-Bebauung.
- 4 Aufgrund der exponierten Lage haben die Gebäude eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen, insbesondere bezüglich Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, sowie Gestaltung der Dachlandschaften.

Art. 15
Sonderbauzone B
(Schellenrain)
Sb-B

- 1 Die Sonderbauzone B dient der Erhaltung, dem Fortbestand und der Erweiterung des Geburtshauses Terra Alta und den damit verbundenen Aktivitäten.
- 2 Bestehende Bauten sind in ihrem Bestand gewährleistet. Eine angemessene bauliche Erweiterung im Rahmen der kantonalen Bewilligungen ist zulässig.

Art. 16
Grünzonen A / B
Gr-A / Gr-B

- 1 In der Grünzone A sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gebiet a: Schutz des Zuströmbereichs der Grundwasserfassungen und Grundwasserschutzzone gemäss separatem Schutzzonenreglement.
 - Gebiet b: Landwirtschafts- oder Gartennutzung. Freihaltung von Bauten und Lagern.
 - Gebiet c: Zonen zum Schutz des Uferbereichs und zur naturnahen Gestaltung der Bachufer; keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen Fuss- und Radwege, Spiel- und Retentionsanlagen in Form von offenen Mulden). Bauten und Anlagen zur Regulierung des Wasserstandes und zur Energiegewinnung sind zulässig.
 - Gebiet d: Öffentliche Freiflächen mit Freizeitanlagen (Erholungsraum Sure) naturnahe Retentionsanlagen, offene Gewässer, extensive landwirtschaftliche Nutzung.

Auf einer Breite von 8 m angrenzend an Wohnzonen sind private Gartenanlagen (ohne Mauern und Hochbauten aller Art) zulässig. Gestaltung und Bepflanzung sind im Rahmen der Gestaltungspläne festzulegen.

- Gebiet e: Extensive landwirtschaftliche Nutzung, Retentions- und Überschwemmungsflächen
- Gebiet f: Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen (keine Hochbauten, Anlagen, Parkplätze oder Lager (ausgenommen Fusswege, offene Gartenanlagen, Freizeit- und Spielflächen)).
- Gebiet g: Freihalten der Waldränder von baulichen Massnahmen (Parkplätze erlaubt).
- Gebiet h: Freihaltung Gewässerraum. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV. Bauten und Anlagen für den Hochwasserschutz sind zulässig.

Bei der Gestaltung der Gebiete c, d und e dient der Richtplan Sureraum als wegleitende Grundlage.

In den Grünzonen A ist das Ausbringen von Flüssigdünger verboten.

- 2 Die Grünzone B ist anderen Nutzungszonen überlagert. In Bauzonen kann die Ausnützung auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden. In der Grünzone B sind folgende Nutzungen zulässig: Kleinbauten gemäss § 124 PBG sowie Immissionsschutzmassnahmen, offene Parkplätze und Gartenanlagen. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Gartenanlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zur Umgebung zu wahren. Der Teilbereich der Parzelle Nr. 867 (Gebiet Hirschen) ist als gestalteter Garten zu erhalten. Eine unterirdische Parkierung ist zulässig.

c Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundes-rechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.³
- 2 Standort, Dimensionen, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese bestmöglich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Sie sind in der Regel mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- 3 Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind zu untersagen. Terrainveränderungen, Begradigung von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und andere Massnahmen dürfen keinesfalls zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.
- 4 Auf der Parzelle Nr. 633 Burg (Grundbuch Stand: Jan. 2010) gilt folgende Nutzungseinschränkung: Die Erstellung von Hochbauten sowie optisch in Erscheinung tretenden Anlagen für den Gartenbau oder die bodenunabhängige Produktion (wie z. B. Plastiktunnels oder Glasbauten) sind nicht zulässig.
- 5 Durch das Betreiben des Golfparks ergeben sich keine Einschränkungen der gesetzlich erlaubten Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen entlang des Golfareals wie Hofdüngerausbringung, Pflege- und Erntearbeiten, Beweidung usw.

Art. 18 Übrige Gebiete B und C ÜG-B / ÜG-C

- 1 Das Übrige Gebiet B* umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1b PBG). In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.
* (Im aktuellen Zonenplan ist kein Übriges Gebiets B ausgeschieden).
- 2 Das Übrige Gebiet C gemäss § 56 Abs. 1, lit. c PBG umfasst Schutzzonen, für die kantonale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen wurden (kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer).⁴

Art. 19 Kommunale Naturschutzzone Ns

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz ökologisch wertvoller Naturstandorte.

³ Siehe auch Verordnung über Dünge- und Nutzungsbeschränkungen am Sempachersee.

⁴ Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer.

- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender Bauten sind untersagt. Ausnahmen für naturnah gestaltete Bauten und Anlagen des Hochwasserschutzes (wie z.B. Retentionsanlagen) sind unter Wahrung des naturschutzfachlichen Werts der Naturschutzzone möglich.
- 3 Nicht zulässig sind:
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
 - Entwässerungen,
 - Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen,
 - Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen,
 - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich),
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
 - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen.
- 4 Nutzung und Pflege werden vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern bzw. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG). Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

**Art. 20
Gefahrenzonen
allgemein**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche durch Wasserprozesse gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnah Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen in den gefährdeten Gebieten) liegen bei der Gemeindeverwaltung Oberkirch zur Einsicht auf.
- 3 Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen; sie umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 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.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

Art. 21
Gefahrenzonen
Wassergefahren Gefahrenstufen 2/3
G-Wa2 / G-Wa3

- 1 Die Gefahrenzonen Wassergefahren (G-Wa2 / G-Wa3) (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Bäche).
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- 3 Über objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Oberkirch eingesehen werden kann.

Art. 22
Geotopschutzzone
Geo

- 1 In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone und die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golf).
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.
- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- 5 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

- 6 Die Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte liegt im Anhang 1 zum BZR zur Orientierung bei.

**Art. 23
Naturobjekte ^{5 6}
(Hecken, Feldgehölze,
Uferbestockungen,
Einzelbäume)**

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717)⁶ geschützt.
- 2 Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- 4 Von den Naturobjekten (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen, keine Lagerplätze, Terrainveränderungen und Abgrabungen sowie keine Verkehrsanlagen gestattet. Der Gemeinderat kann insbesondere für Terrainveränderungen Ausnahmen bewilligen, wenn dadurch gestalterisch bessere Lösungen erreicht werden.
- 5 Der Gemeinderat kann für Fuss-, Wander- oder Landwirtschaftswege sowie vereinzelt auch für offene Spiel- und Erholungsanlagen unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Abstände bewilligen.
- 6 Baumgärten (hoch- und halbstämmige Obstbaumbestände) sind als prägende Elemente der Landschaft und als wichtige Brut- und Nahrungsräume bedrohter Tierarten erhaltenswert. Der Gemeinderat kann mit den Grundeigentümern vertragliche Vereinbarungen abschliessen, welche den Erhalt und die Pflege der Baumgärten regeln. Dazu gehören auch Bestimmungen bezüglich des Ersatzes überalterter oder erkrankter Bäume und die zu leistenden Ersatzmassnahmen bei einer Beseitigung aus anderen Gründen.
- 7 Entlang des Siedlungsrandes sind auf dem Grundstück Nr. 85 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

⁵ Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986 (SR 814.013) dürfen Dünger und Zusätze in Hecken und Feldgehölzen nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist weitgehend untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).

⁶ Naturobjekte werden im Zonenplan zur Information dargestellt.

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG	§ 65	Zweck
	§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
	§ 67	Besonderer Inhalt
	§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
	§ 69	Planungsverfahren
	§ 70	Rechtswirkung
	§ 71	Kosten

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG	§ 72	Zweck
	§ 73	Form und Inhalt
	§ 74	Gestaltungsplanpflicht
	§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
	§ 76	Modell und Profile
	§ 77	Auflageverfahren
	§ 78	Behandlung der Einsprachen, Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 24 Ergänzende Gestaltungsplanbe- stimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Für verdichtete Bauweise gemäss Art. 7 Abs. 3 ist aufgrund von § 38 PBG eine Minimalfläche von 2'000 m² erforderlich.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 72 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².
- 4 In der Zone La sind auch im Rahmen von Gestaltungsplänen keine zusätzlichen Vollgeschosse zulässig.
- 5 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind in den Zonen D und GsW Abweichungen von der Aufteilung der Ausnützung zwischen Wohnen und Geschäftsnutzungen zulässig.
- 6 Sind in einem rechtsgültigen Gestaltungsplan mehr anrechenbare Geschossflächen bewilligt, als gemäss der zonengemässen Ausnützungsziffer zulässig, gilt das im Gestaltungsplan festgelegte Ausnützungsmass.

- 7 In der Wohnzone W3 darf im Rahmen eines Gestaltungsplans ein Ausnützungsbonus bis zu 10 % gewährt werden, wenn die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden. Bei Gestaltungsplänen, die aufgrund eines Architektur-Wettbewerbs nach den Bestimmungen des SIA oder eines qualitativ gleichwertigen Verfahrens festgesetzt werden, kann ein Ausnützungsbonus bis zu 15 % gewährt werden.
- 8 In den im Zonenplan speziell bezeichneten „Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.
- 9 Der Gemeinderat kann in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen festlegen.
- 10 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten liegen in Gebieten mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und weichen mit zwei oder mehr Vollgeschossen vom massgebenden Zonenplan ab. Diese Abweichungen in der Geschosshöhe werden hiermit ausdrücklich im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG für Bestand und Ersatz als zulässig erklärt.
- 11 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30 % festsetzt.

Art. 25
Konzepte als Grundlage für Gestaltungspläne

- 1 Bei Einzonungen in die Bauzonen oder bei Umzonungen innerhalb der Bauzonen mit dem Zweck der inneren Verdichtung ist dem Gemeinderat ein Gesamtkonzept vorzulegen.
- 2 Der Gemeinderat kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.
- 3 In den Gesamtkonzepten haben die Grundeigentümer alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzuzeigen, insbesondere die Baukonzeption/Baudichte (Stellung und Volumen der Gebäude), die Erschliessung und Parkierung, die Freiraumgestaltung und Bepflanzung sowie die Realisierungsetappen.
- 4 Aufgrund der Konzepte werden Ausnutzung und zulässige Geschosse resp. Höhen festgelegt.
- 5 Die Inhalte der Gesamtkonzepte dienen als Grundlage der Gestaltungspläne und sind in den Plänen und Sonderbauvorschriften umzusetzen.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

C. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§§ 86-101	Landumlegung
	§§ 102-104	Grenzregulierung

D. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§§ 106-108	Entschädigungen
	§§ 109-112	Beiträge

E. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 26
Ausfahrten

- Ausfahrten von Garagen haben folgende Gefällsneigungen einzuhalten:
- auf den ersten 5 m ab Trottoir- bzw. Strassenrand (bei fehlendem Trottoir): max. 5 % Gefälle;
 - übrige Ausfahrten: max. 12 % Gefälle.

Art. 27
Abstellflächen für
Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Die Verpflichtung zur Erstellung von Abstellflächen besteht nur, wenn durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird.
- 3 Verlangt werden (aufgerundet):
 - Pro Wohnung: 1,5 Abstellplätze (aufgerundet).
 - Pro Wohnung: zusätzlich 0,25 Besucher-PP. Diese sind offen und zugänglich zu platzieren, müssen als solche bezeichnet sein und sind dauernd zu erhalten.
 - (In den Zonen W3, W2D, W-S, in der Dorfzone und in der Zone GsW sind die Parkplätze mindestens zu 50 % in unterirdischen Einstellhallen zu erstellen, um das Ortsbild zu erhalten, die Wohnqualität zu steigern sowie Frei- und Spielflächen zu schützen).
 - Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.
 - Für Geschäfte (Läden, Büros usw.) pro 40 m² Geschossfläche, für Kleingewerbe pro 80 m² Geschossfläche: ein Parkplatz. Wenn die Restfläche mehr als 10 m² beträgt, ist ein weiterer Parkplatz zu erstellen.
 - Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw.: pro vier Sitzplätze ein Parkplatz.
 - Bei Bauten und Anlagen mit grösserem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) anzuwenden sind.
 - Die Ausgestaltung der Parkplätze richtet sich nach der VSS-Norm (SN 640 603), Typ 1.
- 4 Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn die in § 94 StrG genannten Gründe vorliegen.

Art. 28
Ersatzabgabe

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen (siehe auch § 95 ff des kantonalen Strassengesetzes).
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 5'000.--. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Abstände

Hinweis auf PBG	§§ 120-129	Grenzabstand
	§§ 130-132	Gebäudeabstand
	§§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
	§ 135	Strassenabstand
	§ 136	Waldabstand
	§ 137	Gewässerabstand
Hinweis auf StrG	§§ 84-92	Strassenabstände

Art. 29
Erweiterter Bachabstand

- 1 Entlang der Sure und des Hofbachs bestehen Gewässerabstandspläne, die für den Abstand von Hochbauten massgebend sind.
- 2 Unter Beachtung von Art. 23 Abs. 4 kann der Gemeinderat für nicht dauernd bewohnte Kleinbauten von höchstens 15 m² Grundfläche (Pergolen, Kleintierställe, Gartenhäuschen, gedeckte Sitzplätze und dergleichen) kleinere Abstände bewilligen.

Waldabstand

- 3 Für den Abstand neuer Bauten und Anlagen von Wäldern gilt § 136 PBG.

Art. 30
Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird (vorbehalten bleibt Art. 5 Abs. 3 für die Dorfzone).
- 2 Innerhalb der Dorfzone wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.
- 3 Innerhalb der Arbeitszonen beträgt der Grenzabstand 4 m. Es wird kein Mehrlängen- und kein Mehrhöhenzuschlag berechnet (mit Ausnahme an der Grenze der Parzellen Nrn. 84 / 856 / 959) (Grundbuch Stand Jan. 2010).

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 31 Dach- und Attikageschosse

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
 - a. Dachgeschosse**
 - Kniestockhöhe: höchstens 80 cm
 - Dachfirsthöhe in zweigeschossigen Zonen höchstens 4,00 m
 - Dachfirsthöhe bei übrigen Bauten: höchstens 5,00 m
 - Ist im Rahmen 4 der Zonenvorschriften ein voll ausgebautes Dachgeschoss zulässig, gelten für dieses Geschoss folgende Masse:
 - Kniestockhöhe: höchstens 1.80 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 5,00 m
 - b. Dachgeschosse mit Pultdächern**
 - Kniestockhöhe an der Fassade VG: höchstens 2,20 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 3,50 m
 - c. Attikageschosse**
 - Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2,50 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
 - d. Allgemein geltende Massvorschriften**
 - Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die Fassade des VG gestellt werden, wenn das UG mehr als 1 m sichtbar ist.
- 2 Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.
- 3 Die oberste Dachfläche bei einem Gebäude muss begrünt und darf nicht begehbar sein.

Art. 32 Sichtbare Untergeschosse

- 1 Das Untergeschoss darf höchstens 1 m aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain herausragen, in geneigtem Terrain (ab 5 % Neigung) bergseits gemessen (Ausnahmen: Garagezufahrt, Kellereingang, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume, sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen).

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

Art. 33 Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Kreuzfirste usw. sind im Rahmen von Abs. 1 zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen.
- 3 Wärme gedämmte Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die aktive Energiegewinnung zu nutzen.

Art. 34 Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.
- 3 Der Gemeinderat erlässt über Terrainveränderungen Richtlinien.

Art. 35 Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler).
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars sind die Kulturobjekte im Zonenplan festgelegt. Die kantonalen Bestimmungen gelten für diese Kulturobjekte sinngemäss.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.
- 4 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Erhaltung eines Kulturobjektes einen Ausnützungszuschlag gewähren, der höchstens der aGF des bestehenden Objektes entspricht.

Art. 36
Aussichtspunkte

Aussichtspunkte sind im Zonenplan Landschaft eingezeichnet. Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen und Bewirtschaftungen dürfen die Aussichtslage nicht beeinträchtigen.

Art. 37
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen. Projekte, welche diesen Anforderungen nicht genügen, sind zurückzuweisen.
- 2 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 38
Ökologischer Ausgleich

- 1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden oder mit Sonnenkollektoren bestückt sind, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z. B. Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) und unter Verwendung von einheimischen, standorttypischem Saatgut (z.B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- 2 Nicht bebaute Teile der Bauparzelle, die nicht als Privatgärten, Spielplatz oder ähnliches genutzt werden, sind unter Verwendung von mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wildkräutern sowie unter Beachtung des Naturschutzleitplans und der Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan zu gestalten und zu pflegen.
- 3 Industrie- und Gewerbebetriebe sind an den Zonenrändern mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4 Weitere geeignete Elemente sind z. B. Hecken, Einzelbäume, Kleingewässer, die Begrünung von Stützmauern und von Fassaden, unverfugten Mauern, Rasengittersteinen, Kleinstrukturen und dergleichen.

Art. 39
Fruchtfolgeflächen in Bauzonen

Bei neueingezonten Bauzonen ist bei Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, dass der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.

Art. 40
Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung des Gemeinderates, auch wenn dies nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle und Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.⁷
- 2 Aufschüttungen sind gestattet, insbesondere wenn:
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umwelt- sowie des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden und
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Der Gemeinderat kann bei Bedarf verlangen:
 - e) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte,
 - f) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung.
- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Ablagerung und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.
- 5 Wird eine Etappe der Ablagerung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Ablagerungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

Art. 41
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- 1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Gebäudefassaden zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
- 2 Bei Schrägdächern sind Solaranlagen in derselben Neigung zu erstellen wie das Dach. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern (Neigung bis 5°) sind nur liegende Vakuumröhrenkollektoren zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für gleichwertige Lösungen bewilligen.

Art. 42
Mobilfunkanlagen

- 1 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
 - Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standort vorschlagen.
 - Behörden und Betroffene prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen.

⁷ Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

- 2 Nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 kann der Mobilfunkbetreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort realisierbar (wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

**Art. 43
Reklamen**

Der Gemeinderat kann Reklamen im öffentlichen Raum bewilligen, sofern sich diese harmonisch in das Ortsbild und die Landschaft einfügen und die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.

VI. Sicherheit

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

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG	§ 150	Baustoffe
	§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§ 152	Besonnung
	§ 153	Belichtung und Belüftung
	§ 154	Raummasse
	§ 155	Isolationen
	§ 156	Ausnahmen
	§ 157	Behindertengerechtes Bauen
	§§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
	§ 161	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§ 162	Bezug von Neubauten

**Art. 44
Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen**

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'200.-- pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG).

**Art. 45
Abstellplätze für Kehrichtgebände und Container)**

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebäude zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies erforderlich ist und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 46
Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen sind im Erdgeschoss in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Liegt der Hauszugang in Hanglagen im Untergeschoss, können diese Räume auch im UG bewilligt werden.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.

Art. 47
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 Die lärmbelasteten Gebiete können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29-31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahme-Bewilligung 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 Bei Baugesuchen entlang von Kantonsstrassen und der Luzernstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang von Kantonsstrassen, der Luzernstrasse und der Eisenbahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

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
	§ 167	Besondere Voraussetzungen
	§ 168	Profile

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

F. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	------------	---------------------------------

Art. 48

Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

- 1 In Ergänzung von § 184 PBG sind bewilligungspflichtig:
 - a) Lagerplätze,
 - b) in der Regel Terraiveränderungen, insbesondere grossflächige mit einer Höhe von mehr als 50 cm oder mit einem Ausmass von mehr als 50 m³.
- 2 Ausserhalb der Bauzonen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, Bauten und Anlagen, die in einer festen Beziehung zum Boden stehen und den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, generell bewilligungspflichtig.

G. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 49 Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen ab Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

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	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigepflicht

Art. 50 Zuständige Behörde, Gutachten

- 1 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt dem Gemeinderat und den von ihm bestellten Organen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 51 Auflagen

- 1 Der Gemeinderat kann mit Erteilung der Baubewilligung Vorschriften über die Bauausführung, insbesondere über die Installationen, Zu- und Wegfahrten, Abschränkungen, Bauschuttbeseitigungen, Ordnung auf dem Bauplatz, Immissionsschutz usw. erlassen.

Art. 52 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellenden für den Erlass von Entscheiden im Bauwesen eine Spruchgebühr. Die Höhe bewegt sich im Rahmen von § 3 Ziff. 2 der kant. Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden vom 16. Dezember 2003.

In der Regel wird die Spruchgebühr aufgrund der mutmasslichen Baukosten wie folgt berechnet:

2.0 ‰ der Baukosten bis	Fr. 2'000'000.00
plus 0.5 ‰ vom Mehrbetrag über	Fr. 2'000'000.00

mindestens jedoch Fr. 200.00 im ordentlichen und mindestens Fr. 100.00 im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 198 PBG) sowie für Planänderungen (§ 202 PBG).

Bei offensichtlich falscher Angabe der mutmasslichen Baukosten durch den Bauherrn werden die Spruchgebühren auf Kosten der Bauherrschaft durch einen Gutachter ermittelt und vom Gemeinderat festgesetzt. Der Gemeinderat kann eine Bauabrechnung verlangen. Die Nachforderung der Spruchgebühr bleibt vorbehalten.

- 2 Weiter werden von den Gesuchstellenden für sämtliche administrative und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen und Kontrollen in den Verfahren nach diesem Reglement kostendeckende Gebühren erhoben. Diese werden nach Zeitaufwand berechnet.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungs-, Bebauungs- und Erschliessungsplänen, Vorabklärungen usw. erhebt der Gemeinderat eine angemessene Spruchgebühr sowie eine Gebühr nach Zeitaufwand. Zusätzlich zu vergüten sind die Nebenkosten (Publikationen, Bezug externe Fachleute usw.).
- 4 Für zurückgewiesene oder zurückgezogene Baueingaben wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 5 Die Nachführung der Grundbuch-Vermessung erfolgt gemäss kant. Geoinformationsverordnung vom 13. Februar 2004 (SRL 29a).
- 6 Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse verlangt werden.
- 7 Die Gebühren können der unterliegenden Partei belastet werden (§ 212 PBG).

Art. 53
Strafbestimmungen

Strafbestimmungen
über den Natur- und
Landschaftsschutz

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:
 - Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.
 - Wer die Vorschriften in den Artikeln 19 Abs. 2 und 3 sowie 23 Abs. 1-4 dieses Bau- und Zonenreglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

I. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG	§§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 54 Hängige Gesuche

Die bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.

Art. 55 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über Ausnahmen (§ 37), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Oberkirch.

Art. 56 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 11. April 1995 / 28. März 2003 / 22. Februar 2005 sind aufgehoben.

ANHANG ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Anhang 1: Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte (gemäss Art. 22 BZR)



Grundlagen für den Natur- und
Landschaftsschutz im Kanton Luzern

Geologie / Geomorphologie

Gemeinde: Oberkirch

(LK 1 : 25 000 , Blatt 1129)



Abgrenzung und Bezeichnung der Objekte

Zeichen



eiszeitlich Schmelzwasserrinne



Erratiker (Findling)



Drumlin, drumlinartiger Hügel



Rundhöcker

Quartär



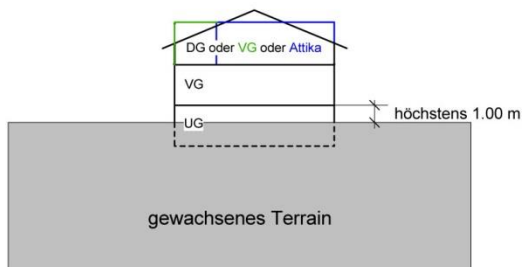
Moränenwall

Anhang 2: Skizzen zu Artikel 7 Abs. 2

Grundsatz: Höchstens 3 Geschosse sichtbar

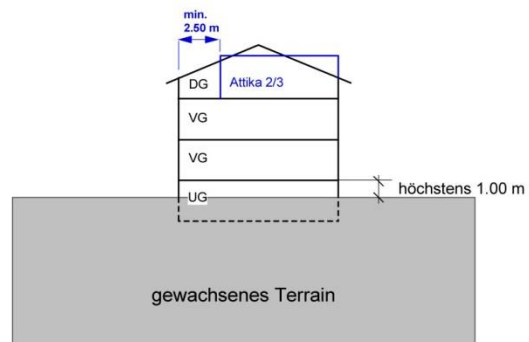
Zone La, flaches Terrain

- 2 Vollgeschosse
oder
- 1 Vollgeschoss und Attika- oder Dachgeschoss
- Untergeschoss höchstens 1.00 m sichtbar



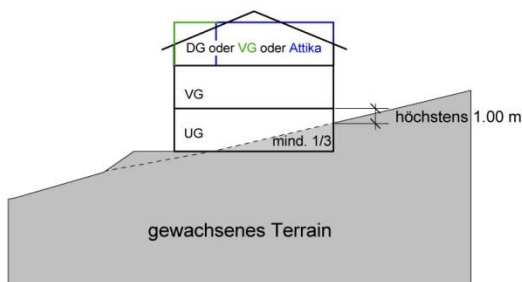
Zone W2, flaches Terrain

- 2 Vollgeschosse
und
- 1 Attika- oder Dachgeschoss
- Untergeschoss höchstens 1.00 m sichtbar



Zone La, geneigtes Terrain

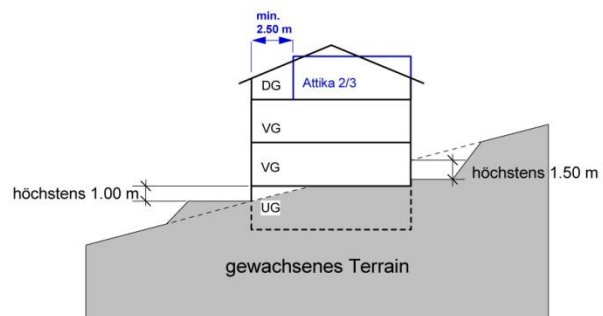
- Messweise wie im ebenen Gelände, bergseitig gemessen
- talseitig höchstens 1 UG sichtbar



Zone W2, geneigtes Terrain

- Messweise wie im ebenen Gelände, talseitig gemessen
- bergseitig höchstens 1.50 m Abgrabung

Variante 1



Anstelle eines Dach- oder Attikageschosses kann das UG sichtbar sein.

Variante 2

