

*Gemeinde Winikon*



# **BAU- UND ZONENREGLEMENT**

Von der Gemeindeversammlung  
beschlossen am 1. März 1996

Vom Regierungsrat  
genehmigt am 25. März 1997

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>A. Planungsvorschriften</b>	1
<b>I. Allgemeine Bestimmungen</b>	1
<b>II. Richtplanung</b>	1
Art. 1 Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne	1
<b>III. Nutzungsplanung</b>	2
Art. 2 Zoneneinteilung	3
Art. 3 Etappierung der Bauzonen	4
Art. 4 Dorfzone D	4
Art. 5 Zweigeschossige Wohnzonen W2	5
Art. 6 Dreigeschossige Wohnzone W3	5
Art. 7 Gewerbezone A Gw-A	6
Art. 8 Gewerbezone B Gw-B	6
Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke öZ	7
Art. 10 Grünzone Gr	8
Art. 11 Landwirtschaftszone Lw	8
Art. 12 Uebriges Gebiet UeG	9
Art. 13 Landschaftsschutzzone Ls	9
Art. 14 Kommunale Naturschutzzone Ns	9
Art. 15 Naturobjekte	10
Art. 16 Schutzzone Archäologie Ar	11
Art. 17 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	12
<b>B. Landumlegung und Grenzregulierung</b>	12
<b>C. Uebernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge</b>	13
<b>D. Bauvorschriften</b>	13

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	13
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	13
Art. 18	Ausfahrten	13
Art. 19	Abstellflächen für Fahrzeuge	13
Art. 20	Ersatzabgabe	14
<b>III.</b>	<b>Abstände</b>	15
Art. 21	Strassenabstände	15
Art. 22	Gewässerabstand und Waldabstand	16
Art. 23	Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände	16
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</b>	16
Art. 24	Ergänzende Höhenmasse	16
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	17
Art. 25	Dachgestaltung	17
Art. 26	Terrainveränderungen, Stützmauern	17
Art. 27	Kulturobjekte	18
Art. 28	Aussichtspunkte	18
Art. 29	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	18
Art. 30	Aufschüttungen	19
Art. 31	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	20
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit</b>	20
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit</b>	20
Art. 32	Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen	21
Art. 33	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container/Kompostieranlagen	21
Art. 34	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	21
Art. 35	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	21
Art. 36	Regenwasserrückhalt/Versickerung	22
Art. 37	Hundeversäuberungsanlagen	22
<b>VIII.</b>	<b>Energie</b>	22

<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser</b>	23
<b>X.</b>	<b>Einkaufszentren</b>	23
<b>XI.</b>	<b>Camping</b>	23
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen</b>	23
<b>E.</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b>	24
Art. 38	Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen	24
<b>F.</b>	<b>Rechtsschutz</b>	24
Art. 39	<i>ersatzlos gestrichen</i>	24
<b>G.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>	24
Art. 40	Zuständige Behörde, Gutachten	25
Art. 41	Auflagen	25
Art. 42	Gebühren	25
<b>H.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	26
Art. 43	Hängige Gesuche	26
Art. 44	Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	26
Art. 45	Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	27
Art. 46	Inkrafttreten	27
	<b>Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte</b>	28
	<b>Anhang 2: Verzeichnis der Naturschutzzonen Verzeichnis der Naturobjekte</b>	29

Die Einwohnergemeinde Winikon erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## Teil A Planungsvorschriften

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG	§ 1	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Raumplanungskommission
	§ 5	Nutzungsplanungskommission
	§ 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	Erschliessung der Bauzonen

#### Art. 1

- Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne
- Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Fussweg- und Verkehrsrichtplan.
  - Der Gemeinderat erlässt den Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
  - Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne, insbesondere über Teilgebiete der Bauzonen erlassen.

## III. NUTZUNGSPLANUNG

### 1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§§ 15/16	Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften
	§ 17	Zuständigkeit
	§ 17a	Kantonale Nutzungspläne und Nutzungsvorschriften
	§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
	§ 19	Vorprüfung
	§ 20	Genehmigungspflicht
	§ 21	Veröffentlichung
	§ 22	Anpassung

### 2. Bauziffern

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

### 3. Bau- und Niveaulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Baulinien
	§ 31	Zweck und Bedeutung
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
	§ 33	Niveaulinien

### 4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Zonenüberlagerung
	§ 39	Bauzonen: Begriff, Unterteilung
	§ 40	Erschliessung der Bauzonen
	§ 41	Bauzonen für verdichtete Bauweise
	§§ 42/43	Etapplierung der Bauzonen
	§§ 44-53	Bauzonenarten
	§§ 54-59	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzonen
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

## Art. 2

## Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, denen nach Art. 43 der Eidg. Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:

Bauzonen: ES

a) Dorfzone	D	III
b) Wohnzonen		
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II
- 2-geschossige Wohnzone verdichtet	W2D	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II
c) Gewerbezone A	Gw-A	III
d) Gewerbezone B	Gw-B	III
e) Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II/III*
f) Grünzone	Gr	III

Nichtbauzonen:

g) Landwirtschaftszone	Lw	III
h) Uebriges Gebiet	UeG	III

Schutzonen:

i) Landschaftsschutzzone	LS	-
k) Kommunale Naturschutzzone	Ns	III
l) Naturobjekte	NaO	-
m) Schutzzone Archäologie	Ar	-

- \* siehe Gebietsbezeichnung in Art. 9
- 2 Die Zonen sind im "Zonenplan Siedlung 1:2000" und im "Zonenplan Landschaft 1:5000 (eingeschlossen Teil Naturschutzzone Sure 1:1000)" festgehalten, die Bestandteile dieses Reglementes sind.
- 3 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen, Strassenkorrekturen und Strassenprojekte haben orientierenden Charakter. Ueber 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 kant. Gesetzgebung bei der Ausnutzungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV).

## Art. 3

## Etappe der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 42 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.
- 3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert dargestellt.
- 4 Die Bauzonen der zweiten Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise der ersten Etappe zugeteilt, wenn die übergeordnete Erschliessung genügt und eine zweckmässige Ueberbauung und Erschliessung innerhalb der zweiten Etappe im Rahmen eines Gestaltungsplanes sichergestellt ist.

## Art. 4

## Dorfzone D

- 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 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 Gestattet sind:
- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Vollgeschosse:     | höchstens 3      |
| Ausnutzungsziffer: | höchstens 0,65 * |
| wovon für Wohnen:  | höchstens 0,50   |

\* In der Gemeinde Winikon gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV

## Art. 5

Zweigeschossige  
Wohnzonen W2

- 1 Die 2-geschossigen Wohnzonen dienen dem Wohnen.  
Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut in den Zonencharakter integrieren, sind zulässig, soweit sie in einem Gebäude gegenüber der Wohnnutzung nicht überwiegen.
- 2 Gestattet sind:
 

Vollgeschosse:	höchstens	2
Fassadenlänge:	höchstens	20 m
Bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Längen bis		
	höchstens	30 m
gestatten.		
Ausnutzungsziffer:	höchstens	0,30 *
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten "zweigeschossige Wohnzone verdichtet" (W2-D) wird bei Vorlage eines Gestaltungsplanes mit verdichteter Bauweise die Ausnutzungsziffer auf 0,45\* erhöht, die geschlossene Bauweise gestattet und die zulässige Fassadenlänge von Fall zu Fall festgelegt.

\* In der Gemeinde Winikon gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV

## Art. 6

Dreigeschossige  
Wohnzone W3

- 1 Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.
- 2 Gestattet sind:
 

Vollgeschosse:	höchstens	3
Fassadenlänge:	höchstens	28 m
Ausnutzungsziffer:	höchstens	0,45 *
- 3 Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug eines Gestaltungsplanbonus 0,40\*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig, wovon 1 Vollgeschoss auch als Dachgeschoss möglich ist.

\* In der Gemeinde Winikon gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV

## Art. 7

Gewerbezone A  
Gw-A

- 1 Die Gewerbezone A ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nicht oder mässig stören. Bürobauten sind gestattet.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Uebergänge zu Wohn- oder Mischzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- 3 Lärmempfindliche Räume (v.a. bei Wohnungen) sind so zu situieren, dass die Lärmbelastungen den zulässigen Planungswert nicht überschreiten.
- 4 Gestattet sind:
 

Ueberbauungsziffer:	höchstens	0,4
im Rahmen von		
Gestaltungsplänen:	höchstens	0,45
Fassadenhöhe:	höchstens	10,5 m
Firsthöhe:	höchstens	13,5 m
- 5 Ungedeckte, offene Lager- und Abstellflächen sind nur im Zusammenhang mit einem Gewerbegebäude zulässig. Ihr Ausmass darf zudem 50 % der zugehörigen Gebäudegrundfläche nicht überschreiten (ausgenommen sind Parkplätze für Fahrzeuge von Bewohnern, Angestellten und Besuchern).
- 6 Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangen.

## Art. 8

Gewerbezone B  
Gw-B

- 1 Die Gewerbezone B ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die nicht oder mässig stören. Reine Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind nicht gestattet.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Uebergänge zur Dorfzone Ausnahmen vorgesehen werden.

- 3 Gestattet sind:  
 Ueberbauungsziffer: höchstens 0,45  
 im Rahmen von  
 Gestaltungsplänen: höchstens 0,5  
 Gebäudelänge gegenüber  
 den Zonengrenzen zur  
 Dorfzone: höchstens 50 m  
 Fassadenhöhe: höchstens 10 m  
 Firsthöhe: höchstens 15 m
- 4 Flachdächer sind nur für An-, Neben- und Verbindungsbauten zulässig. Es sind nur Dachformen gestattet, die sich einwandfrei ins Ortsbild einfügen.
- 5 Der Gemeinderat kann architektonisch und gestalterisch unbefriedigende Bauprojekte zurückweisen.
- 6 Ungedeckte, offene Lager- und Abstellflächen sind nur im Zusammenhang mit einem Gewerbegebäude zulässig. Ihr Ausmass darf zudem 50 % der zugehörigen Gebäudegrundfläche nicht überschreiten (ausgenommen sind Parkplätze für Fahrzeuge von Bewohnern, Angestellten und Besuchern).
- 7 Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschafts- und Ortsbild einzugliedern. Der Gemeinderat kann einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangen.

## Art. 9

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 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, Friedhofanlagen, Gemeindeverwaltung
- Gebiet 2: Kultur, Freizeit, Erholung, Dorfplatz (gemischte Nutzung öffentlich-privat zulässig)
- Gebiet 4: Entsorgungsstelle/Werkhof
- 5 Die Empfindlichkeitsstufen werden wie folgt festgelegt:  
 Gebiet 1: II  
 Gebiet 2 + 4: III

## Art. 10

Grünzone Gr

Die Grünzone dient der Freihaltung von Gebieten innerhalb der Bauzonen und dem Umgebungsschutz von Bauten. In dieser Zone dürfen keine Bauten mehr erstellt werden, die dem Nutzungszweck widersprechen. Die Grünzonen sind soweit als möglich extensiv und naturmah zu bewirtschaften. Der Gemeinderat regelt die Bewirtschaftung soweit nötig mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern.  
 Aenderungen in der Bewirtschaftung oder der Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.

- Gebiet 3: Schutz der Umgebung der Pfarrkirche

## Art. 11

Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmebewilligungen richten sich nach Art. 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese bestmöglich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Bauten und Anlagen 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 dergleichen dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.

Uebrigtes Gebiet UeG

Art. 12

Das Uebrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1b PBG). In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgwiesenem Bedarf kann auf dem Land des Uebrigen Gebietes langfristig die Bauzone erweitert werden.

Landschaftsschutzzone Ls

Art. 13

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.
- 2 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Obstgärten (Feldobstbestände) usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen bleiben gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufrostungen dürfen die Waldrandlänge nicht verringern.

Kommunale Naturschutzzone Ns

Art. 14

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung bestehender Bauten sind untersagt.
- 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).

4 Nutzung und Pflege werden vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 Natur- und Landschaftsschutzgesetz).

Naturobjekte \*

Art. 15

- 1 Als Naturobjekte gelten Hecken, Feldgehölze und Bachuferbestockungen sowie die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume, Baumgruppen und Gewässer. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 2 Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt gemäss Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (vom 19. Dezember 1989). Ihre ordentliche Nutzung und Pflege bleibt gewährleistet. Der Gemeinderat bestimmt einen Verantwortlichen für die Heckenpflege. Das Schneiden der Hecken darf nur mit dessen Zustimmung vorgenommen werden.
- 3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt. Fuss-, Wander- und Landwirtschaftswege können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.
- 4 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 Zustimmung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.

\* 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).

- 5 Die naturnahen Fliess- und Oberflächengewässer sind in ihrem Verlauf und mit ihrer Ufervegetation und Fauna zu erhalten. Das Eindölen, die Korrektion und die Uferverbauung sind untersagt. Ausnahmen sind möglich sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall ist für mindestens gleichwertigen Ersatz zu sorgen. Eingriffe wie Kiesentnahme, Verbauungen oder Ablagerungen dürfen die Lebensräume nicht beeinträchtigen. Unumgänglich notwendige Uferverbauungen sind wenn immer möglich als Lebendverbau oder mit ingenieurb biologischen Massnahmen auszuführen (mit Pflanzen).
- 6 Nutzung und Pflege werden vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG).

## Art. 16

Schutzzone  
Archäologie Ar

- 1 Die Schutzzone Archäologie ist einer anderen Nutzungszone oder dem Wald überlagert.
- 2 Für die Schutzzone Archäologie ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

## 5.

**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 | Rechtswirkungen                                       |
| § 71 | Kosten  |

## 6.

**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 | Genehmigung, grundbuchliche Behandlung                       |
| § 79 | Kosten   |
| § 80 | Geltungsdauer  |

## Art. 17

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschoss und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Für verdichtete Bauweise gemäss Art. 5 Abs. 3 im Rahmen der zonengemässen Vorschriften ist eine Minimalfläche von 2 000 m<sup>2</sup> erforderlich.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4 000 m<sup>2</sup>.
- 4 Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss den Bestimmungen von Art. 24 Abs. 1 zulässig.
- 5 Im Rahmen der Gestaltungspläne ist in der Zone D eine Abweichung von der Aufteilung der Ausnützung zwischen Wohnen und Geschäfts-/Gewerbenutzungen zulässig.
- 6 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

## 7.

**Planungszone**

Hinweis auf PBG

- |      |   |
|------|---|
| § 81 | Zweck   |
| § 82 | Zuständigkeit                                   |
| § 83 | Geltungsdauer                                   |
| § 84 | Verfahren                                       |
| § 85 | Rechtswirkungen der Auflage neuer Nutzungspläne |

**Teil B****Landumlegung und Grenzregulierung**

Hinweis auf PBG

- |            |                  |
|------------|------------------|
| §§ 86-101  | Landumlegung     |
| §§ 102-104 | Grenzregulierung |

## Teil C

## Uebernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

- § 105 Pflicht zur Uebernahme von Grundstücken  
 §§ 106-108 Entschädigungen  
 §§ 109-112 Beiträge

## Teil D

## 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. 18

Ausfahrten

Ausfahrten von Garagen haben folgende Gefällsneigungen einzuhalten:

- auf den ersten 5 m ab Trottoir- resp. Strassenrand: max. 5% Gefälle
- übrige Abfahrtsstrecken: max. 12% Gefälle

## Art. 19

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, sofern durch diese Bauten und Anlagen Verkehr verursacht oder vermehrt wird.

2 Verlangt werden (aufgerundet):

- Pro Wohnung 1.5 Abstellplätze (davon in der Zone W2-D, in der Zone W3 und in der Dorfzone mind. 50% gedeckt oder in Einstellhallen, um das Ortsbild zu erhalten und Freil- und Spielflächen zu schützen). Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.
- Für Geschäfte (Läden, Büros usw.) pro 40 m<sup>2</sup> BGF, für Kleingewerbe pro 80 m<sup>2</sup> BGF ein Parkplatz, mind. aber pro Arbeitsplatz 0.5 Parkplätze.
- Für Gewerbe- und Industriebetriebe pro Arbeitsplatz 0.7 Parkplätze.
- Bei Restaurants, Versammlungslokalen usw. pro 4 Sitzplätze ein Parkplatz.
- Bei Bauten und Anlagen mit grösserem Publikumsverkehr und in besonderen Fällen bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) beizuziehen sind.

Sofern kein Verkehr oder kein Mehrverkehr verursacht werden oder bei Industrie- und Gewerbebetrieben eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel besteht, kann der Gemeinderat von diesen Anforderungen Ausnahmen gewähren.

## Art. 20

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 §§ 93 ff. des kant. Strassengesetzes).
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 8'000.--, angepasst an den Luzerner Baukostenindex. 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

Art. 21

Strassenabstände

- 1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Strassen- oder Gestaltungsplan\* vorliegt, sind bei neuen baulichen Anlagen über der Erde, einschliesslich Tankanlagen, Verkaufsautomaten, Schaukästen und dergleichen zwischen Gebäude-Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
 

a) bei Kantonsstrassen	6 m
b) bei Gemeindestrassen	5 m
c) bei Güterstrassen	4 m
d) bei Privatstrassen	4 m
- 2 Bei neuen baulichen Anlagen unter der Erdoberfläche beträgt der Mindestabstand zu den Kantons- und Gemeindestrassen 4 m. Für die übrigen Strassen gelten die vorstehend erwähnten Abstände.
- 3 Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschränkungen usw. je nach der vorgesehenen Trottoirbreite einen Abstand von 1.50 m oder 2 m von der Strassengrenze einzuhalten.
- 4 Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigungen zurückzusetzen.
- 5 Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff. des Strassengesetzes verwiesen.

Art. 22

Gewässerabstand und Waldabstand

- 1 Für die Freihaltung von Gewässern bzw. für die Offenlegung von eingedolten Gewässern sind im Zonenplan Gewässerabstandslinien festgelegt. Im übrigen gelten die Vorschriften des PBG bzw. des Wasserbaugesetzes.
- 2 Für die im Zonenplan besonders bezeichneten Waldränder gilt der statische Waldbegriff.
- 3 Für den Abstand neuer Bauten und Anlagen von Wäldern gilt das kantonale Forstgesetz. Wo im Zonenplan Waldabstandslinien eingetragen sind, sind diese massgebend.

Art. 23

Zusammenbau, Mehr-  
längenzuschlag, Unter-  
schreitung 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.
- 2 Innerhalb der Gewerbezone A wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet, mit Ausnahme an der nördlichen und östlichen Zonengrenze zur Landwirtschaftszone.

### IV.

### VOLLGESCHOSSE, GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHE

Hinweis auf PBG

§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 24

Ergänzende  
Höhenmasse

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für das Dachgeschoss folgende Masse:  
Kniestockhöhe: höchstens 80 cm
- 2 Attikageschosse müssen allseitig mind. 2,50 m von der Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt sein (ausg. Treppen- und Liftanlagen von max. 1/3 einer Fassadenlänge).
- 3 Das Untergeschoss darf in ebenem Gelände allseitig, in geneigtem Gelände bergseitig höchstens 1 m aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain herausragen (Ausnahmen: Garage-Einfahrt, Kellereingang, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume).

\* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang den Kantonsstrassen eine Ausnahmegenehmigung des Baudepartementes erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

## V. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTS-BILDES

Hinweis auf PBG

- § 140 Eingliederung, Begrünung  
 § 140a Begutachtung  
 § 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt  
 § 142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne  
 § 143 Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen  
 § 144 Gewinnung von Materialien  
 § 144a Orts- und Landschaftsbildkommission

Art. 25

Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Flachdächer sind zulässig
  - a) in der Gewerbezone A,
  - b) in der Gewerbezone B für An-, Neben- und Verbindungsbauten,
  - c) in allen übrigen Zonen für eingeschossige An-, Neben- und Verbindungsbauten.
- 3 Die Dächer müssen in der Regel gleichseitige Dachneigungen zwischen 25 und 45 Grad (alte Teilung) aufweisen. Für An- und Nebenbauten, Bauten in der Gewerbezone B sowie für landwirtschaftliche Gebäude kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- 4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Kreuzfirste usw. sind im Rahmen von Abs. 1 zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/2 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Bauten in der Gewerbezone B.
- 5 Für die Bedachung dürfen nur Materialien verwendet werden, die bereits heute im Dorfbild vorhanden sind. Grelle oder sonstwie auffällige Materialien sind nicht gestattet. Naturrote Ziegel sind zulässig, sofern sie unbehandelt sind.

Art. 26

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.

Art. 27

Kulturobjekte

- 1 Die erhaltenswerten Kulturobjekte sind in einem Inventar festgehalten (siehe Anhang) und im Zonenplan Landschaft eingezeichnet.
- 2 Beabsichtigt ein Grundeigentümer ein Kulturobjekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies dem Gemeinderat an.
- 3 Der Gemeinderat klärt nach Anhören der Grundeigentümer und der Kant. Denkmalpflege die zu treffenden Schutzmassnahmen für das Schutzobjekt ab.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet, ob das Objekt aus dem Inventar zu entlassen ist oder wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind.
- 5 Der Gemeinderat sichert allfällige Schutzmassnahmen mit Verträgen mit den Grundeigentümern oder Verfügungen.
- 6 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Erhaltung eines Kulturobjektes einen Ausnützungsbonus gewähren, der höchstens der BGF des bestehenden Objektes entspricht.

Art. 28

Aussichtspunkte

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

Art. 29

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Erscheinungsbild und Charakter der Landschaft sind zu erhalten. Massnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes beitragen, wie Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien sind nicht zulässig.

- 2 Bei der Gestaltung der Bauten, der Materialwahl und der Farbgebung ist darauf zu achten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht; auffällig wirkende Materialien und Farbtöne auf grösseren zusammenhängenden Flächen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
- 3 Müssen infolge von Neubauten Obstgärten (Feldobstbestände) beseitigt werden, so sind möglichst in der nächsten Umgebung neue Hochstammobstbäume zu pflanzen.
- 4 Hochstammobstgärten innerhalb des Obstgartenbereiches sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu erhalten. Für die Beseitigung einzelner Obstbäume ist keine Bewilligung erforderlich. Die Anzahl der Obstbäume ist aber nach Möglichkeit auf dem heutigen Stand zu halten.
- 5 Die Pflege und das rechtzeitige Ersetzen abgehender Einzelbäume und Baumgruppen durch neue Hochstammobstbäume ist Sache des Eigentümers oder des Bewirtschafters.
- 6 Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung (ökologisch wertvoller) Hochstammobstgärten sind von der Gemeinde zu fördern.

## Art. 30

## Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen von unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung des Gemeinderates, auch wenn diese nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle und Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.\*
- 2 Aufschüttungen sind gestattet, insbesondere wenn
  - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
  - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
  - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden und

\* 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.

- d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Der Gemeinderat kann bei Bedarf verlangen:
  - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte;
  - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung. Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.
- 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. 31

## Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Gebäudefassaden zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren. Bei ästhetisch einwandfreien Lösungen sind auch andere Anordnungen zulässig.

## VI.

Hinweis auf PBG

## SICHERHEIT

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 148	Aufzüge
§ 149	Nicht eidg. konzessionierte Seilbahnen und Skilifte

## VII.

Hinweis auf PBG

## SCHUTZ DER GESUNDHEIT

§ 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
§§ 160-161	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

- Art. 32
- Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen
- Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und andere Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'500.--\* pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG), angepasst an den Luzerner Baukostenindex.
- Art. 33
- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrriechgebäude zu schaffen, die für die Kehrriechabfuhr 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.
- Kompostieranlagen
- 3 Bei Ueberbauungen mit mehr als sechs Wohnungen und in Gestaltungsplänen ist Platz für eine Kompostieranlage bereitzustellen.
- Art. 34
- Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
- In Mehrfamilienhäusern ab sechs 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.
- Art. 35
- Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten
- 1 Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) sind in einem Plan aufgeführt, der auf der Gemeindekanzlei aufliegt.
- 2 In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 31 LSV, gebührend zu beachten.

- 3 Der Gemeinderat erteilt die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen gestalterisch-planerischen und/oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- 4 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

## Art. 36

Regenwasserrückhalt,  
Versickerung

- 1 Regenwasser und nicht verschmutztes Abwasser sind nach Möglichkeit nicht direkt abzuleiten sondern zurückzuhalten und/oder versickern zu lassen.
- 2 Offene Abstellflächen sind möglichst mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
- 3 Neben der wasserdurchlässigen Gestaltung können bei grossen Park- und Abstellflächen sowie Flachdächern zur Verminderung der Abflussspitze vom Gemeinderat Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen schädlichen Einstau dieser Flächen bewirken.

## Art. 37

Hundeversäuberungs-  
einrichtungen

- Vor der Erschliessung und Ueberbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeversäuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.

## VIII.

Hinweis auf PBG

## ENERGIE

- |       |  |
|-------|--|
| § 163 | Ausnutzung der Energie                       |
| § 164 | Isolation gegen Wärmeverlust                 |
| § 165 | Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen |

**IX. HOCHHÄUSER**

Hinweis auf PBG	§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§ 167	Besondere Voraussetzungen
	§ 168	Profile

**X. EINKAUFSZENTREN**

Hinweis auf PBG	§ 169	Begriffe
	§ 170	Allgemeine Voraussetzungen
	§ 171	Besondere Voraussetzungen
	§ 172	Ausnahmen
	§ 173	Planungskosten

**XI. CAMPING**

Hinweis auf PBG	§ 174	Begriff der Campingplätze
	§ 175	Voraussetzungen für die Bewilligung von Campingplätzen
	§ 176	Bewilligungspflicht und Bewilligungsverfahren
	§ 177	Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb von Campingplätzen

**XII. BESTANDESGARANTIE UND NEUE ZONENFREMDE BAUTEN UND ANLAGEN AUSSERHALB DER BAUZONEN**

Hinweis auf PBG	§§ 178-179	Bestehende zonenfremde oder baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen
	§ 180	Neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
	§ 181	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
	§§ 182-183	Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

**Teil E Baubewilligung und Baukontrolle**

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

**Art. 38**

Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

- 1 Bewilligungspflichtig sind in der Regel über die in § 184 Abs. 1 PBG angeführten Fälle hinaus auch:
  - a) Lagerplätze
  - b) Grossflächige Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen von mehr als 50 cm Höhe oder wenn sie ein Ausmass von mehr als 50 m<sup>3</sup> erreichen.
- 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.

**Teil F Rechtsschutz**

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

**Art. 39**

Wurde vom Regierungsrat mit der Genehmigung ersatzlos gestrichen.

**Teil G 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. 40
- Zuständige Behörde,  
Gutachten
- 1 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes obliegt dem Gemeinderat und den von ihm gestellten Organen.
  - 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

- Art. 41
- Auflagen
- Der Gemeinderat kann mit der Erteilung der Baubewilligung Vorschriften über die Bauausführung, insbesondere über die Installationen, Zu- und Wegfahrten, Abschränkungen, Bauschuttbeseitigung, Ordnung auf dem Bauplatz, den Immissionsschutz usw. erlassen.

- Art. 42
- Gebühren
- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche (Besprechungen, Administration, Baugesuchsprüfung inkl. Bericht, Baugespännkontrolle, Ausschreibung, Bauanzeigen, Einholung der Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen, Ausstellung der Baubewilligung etc.) eine Gebühr von 2,5 ‰ des Gebäudeversicherungs-, Neu- oder Mehrwertes, mindestens jedoch Fr. 200.--\*. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- In dieser Gebühr enthalten sind die Aufwendungen für
- Schnurgerüstabnahme, Rohbauabnahme, Kanalisationsabnahme, Schlussabnahme bei Gebäudebezug
  - Erstellen des Katasterplanes Kanalisation (1/2 Anteil)
  - Kosten des Publikationsorganes (Zeitung)
  - Ueberprüfung der Wärmedämm Anforderungen.
- In dieser Gebühr nicht enthalten sind und separat in Rechnung gestellt werden die Aufwendungen für
- Ueberprüfung des Lärmschutznachweises
  - Ueberprüfung von UVB und UVP
  - Grundbuch- und Vermessungskosten
  - Aufwand bei unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchs-Unterlagen
  - beigezogene Fachleute.

Diese Arbeiten werden nach Zeitaufwand verrechnet. Beim Beizug verwaltungsexterner Fachleute werden die Arbeiten nach Zeitaufwand gemäss den Weisungen des kantonalen Baudepartementes über die Honoraransätze (Zeittarif) verrechnet.

Für nicht bewilligte Bauangaben erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand.

- 2 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 3 Der Gemeinderat verlangt angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren.
- 4 Die definitive Rechnungsstellung erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Schätzung der Gebäudeversicherung.

## Teil H

Hinweis auf PBG

## Schlussbestimmungen

§§ 215-221 Aenderung bisherigen Rechts  
§§ 222-223 Aufhebung bisherigen Rechts  
§§ 224-227 Uebergangsbestimmungen

Art. 43

Hängige Gesuche

Die bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach dem neuen Recht zu entscheiden.

Art. 44

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 Winikon.

\* Kostenstand 1. Oktober 1991; der Betrag wird jährlich gemäss dem Luzerner Baukostenindex der Teuerung angepasst.

## Art. 45

Strafbestimmungen  
zum Schutz der Natur-  
objekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur-  
schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird ge-  
mäss § 53 Abs. 1 des NLG mit Gefängnis bis zu einem  
Jahr oder Busse bis zu 100'000 Franken bestraft. In  
leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig han-  
delt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Fran-  
ken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 13 Abs. 2 - 4, 14 Abs. 2  
und 3, 15 Abs. 1 - 5 sowie 29 Abs. 3 - 5 BZR verletzt,  
wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des NLG mit Busse bis  
zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000  
Franken bestraft.

## Art. 46

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  
26. November 1976, sind aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. März 1996

Namens des Gemeinderates Winikon

Der Gemeindepräsident



Die Gemeindeschreiberin



Vom Regierungsrat genehmigt am 25. März 1997 mit RRE Nr. 775.

Der Staatsschreiber:




## Verzeichnis der Kulturobjekte

- 1 Pfarrkirche Maria Himmelfahrt
- 2 Pfarrhaus und Pfarrspeicher
- 3 "Hochstudhaus Steingasse" auf Grundstücken Nr. 132 und Nr. 133
- 4 Wegkapelle Unterdorf

## Verzeichnis der Naturschutzzonen

(siehe Zonenplan Landschaft)

Plan Nr.	in Parzelle Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
A	71/70	Uferbereich der Sure	Feuchtstandort
B	78	Waldrand, Lättenstrasse	Extensivstandort
C	78	Waldrand, Lättenstrasse	Extensivstandort
D	317	Waldrand, Lättenstrasse	Extensivstandort

## Verzeichnis der Naturobjekte

(siehe Zonenplan Siedlung und Landschaft)

Plan Nr.	Inventar Nr. (LRI)	Bezeichnung	Bemerkungen
1	K38, K39	Alte Grube, Bestockung	Extensivstandort
2	K6	Linde	
3	K7	Nussbaum	
4	K9	Linde	
5	K10	Nussbaum	
6	K14	Linde, Nussbaum	
7	K15	Linde	
8	K16	Linde	
9	K18	Linde	
10	K19	Birke	
11	K23	Eiche	
12	K35	Linde	
13	K36	Linde	
15	K60	Linde	
16	K61	Linde	
17	K62	Linde	
18	K63	Linde	
19	K67	Linde	
20	K81	Buche, Eiche, Kastanie	
23	K84	Eiche	
25	K89	Nussbaum	
26	F2	Weiherr	

## BAU- UND ZONENREGLEMENT DER GEMEINDE WINIKON

vom 1. März 1996, in Kraft seit 25. März 1997

Anderung vom 15. Dezember 2000

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Winikon hat am 15. Dezember 2000 folgende Änderung des Bau- und Zonenreglements beschlossen (Kursivschrift):

### Art. 2, Zoneneinteilung, Abs. 1:

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, denen nach Art. 43 der Eidg. Lärmschutzverordnung folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:

Bauzonen: ES  
g) Sonderbauzone Widemoos SW II

### Art. 10<sup>bis</sup> (neu)

Sonderbauzone Widemoos SW

- Die Sonderbauzone Widemoos bezweckt die Sicherung und beschränkte Weiterentwicklung des Areals Widemoos als Tagungszentrum sowie die Erhaltung der bestehenden Parkanlage in ihrer ökologischen Vielfalt.
- Die Lage, Grösse und Nutzung von Bauten, die Gestaltung und Nutzung der Freifläche sowie schützenswerte Naturelemente werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Dieser ist mit der Planung auf dem nördlichen Arealteil (Gemeinde Reithau/Kanton Aargau) zu koordinieren.
- Im Rahmen der Bestimmungen des Gestaltungsplans dürfen innerhalb der Zone SW Bauten mit einer anrechenbaren Geschossfläche von insgesamt maximal 1'300 m<sup>2</sup> erstellt werden. Es gilt der Berechnungsfaktor 1.0.

### Art. 25, Dachgestaltung

2 Flachdächer sind zulässig:

- in der Sonderbauzone Widemoos im Rahmen der Bestimmungen des Gestaltungsplans

NAMENS DES GEMEINDERATES

Gemeindepräsident: Gemeindegeschreiberin:

F. Ehrler

E. Meier

Vom Regierungsrat genehmigt am 19. März 2002 mit RRE Nr. 399