

Gemeinde Wolhusen

Bau- und Zonenreglement Ausgabe Februar 2007

Von der Gemeindeversammlung am 8. Mai 2006 beschlossen

**Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 1328 vom 28. Nov. 2006
(mit Anordnungen und/oder Korrekturen)**

Hinweis:

- Der von der Genehmigung ausgenommene Artikel 10 (Wohnzone Hiltenberg) ist *rot und kursiv* gedruckt.
- **Ergänzung Berghofstrasse** (Artikel 9 Abs. 2): RRE Nr. 534 vom 24. Mai 2011
- **Ergänzung „Wohnen am Wiggernweg“** (Art. 5 und Art. 11): RRE Nr. 871 vom 20. August 2013
- **Ergänzung Gewässerraum und Hochwasserschutz** (Art. 25a): RRE Nr. 871 vom 20. August 2013

Bearbeitungsstand: 3. September 2013



Planteam

Inhalt

	Art. 1	Geltungsbereich	1
	Art. 2	Rechtscharakter	1
A		Planungsvorschriften	1
I		Allgemeine Bestimmungen	1
II		Richtplanung	1
	Art. 3	Kommunale Richtplanung.....	2
III		Nutzungsplanung	2
1		Gemeinsame Bestimmungen	2
2		Bauziffern	2
	Art. 4	Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV.....	2
3		Baulinien	3
4		Kantonaler Nutzungsplan	3
5		Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
	Art. 5	Zoneneinteilung.....	3
	Art. 6	Zonenplan	4
	Art. 7	Dorfkernzone DK.....	4
	Art. 8	Zentrumszone Ze	5
	Art. 9	4- und 3- geschossige Wohnzonen W4, W3	6
	<i>Art. 10</i>	<i>Wohnzone Hiltenberg WH (von der Genehmigung ausgenommen)</i>	6
	Art. 11	Wohnzone Dorf WD	7
	Art. 11a	Wohnzone Wiggernweg W-W	7
	Art. 12	1-geschossige und 2-geschossige Wohnzonen W1, W2a.....	8
	Art. 13	2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2b	9
	Art. 14	Wohnzone Strittenmatt WSt	9
	Art. 15	Weilerzone Steinhuserberg WeS	10
	Art. 16	Zone mit Quartierzentrums-Bonus QZ.....	10
	Art. 17	Wohn-/ Arbeitszone WAr.....	10
	Art. 18	Arbeitszonen 1 und 2 Ar1, Ar2.....	11
	Art. 19	Grüngestaltung in Arbeitszonen	11
	Art. 20	Zone für öffentliche Zwecke OeZ.....	12
	Art. 21	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF.....	12
	Art. 22	Grünzonen 1 und 2 Gr 1, Gr 2.....	12
	Art. 23	Sonderbauzone Tropenhaus ST.....	13
	Art. 24	Landwirtschaftszone Lw	13
	Art. 25	Gebiet UeG	14
	Art. 25a	Gewässerraum und Hochwasserschutz (Gr 3 und Gr 4)	14
	Art. 26	Schutzzone Archäologie As.....	14
	Art. 27	Naturschutzzone Ns	14
	Art. 28	Landschaftsschutzzonen 1 und 2 LsZ 1, LsZ 2.....	15

	Art. 29 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)	15
6	Bebauungsplan	17
	Art. 30 Zuständigkeit	17
7	Gestaltungsplan	17
	Art. 31 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	17
8	Planungszone	18
B	Landumlegung und Grenzregulierung	18
C	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	18
D	Bauvorschriften	19
I	Allgemeine Bestimmungen	19
II	Erschliessung	19
	Art. 32 Strassenabstände.....	19
	Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge	19
	Art. 34 Ersatzabgabe	20
III	Abstände	21
	Art. 35 Zusammenbau und Grenzabstände in Arbeitszonen 1 und 2, Dorfkern- und Zentrumszone.....	21
IV	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	21
	Art. 36 Dachgeschoss als Vollgeschoss.....	21
	Art. 37 Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse	22
	Art. 38 Terrassenbauten	22
V	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
	Art. 39 Dachgestaltung	23
	Art. 40 Terrainveränderungen	23
	Art. 41 Kulturobjekte	23
	Art. 42 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material	24
VI	Sicherheit	25
VII	Schutz der Gesundheit	25
	Art. 43 Abstellplätze für Kehrrichtgebilde und Container	25
	Art. 44 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	25
VIII	Energie	26
IX	Hochhäuser	26
X	Einkaufs- und Fachmarktzentren	26

XI	Camping	26
XII	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	26
E	Baubewilligung und Baukontrolle	27
F	Rechtsschutz	27
	Art. 45 Beschwerderecht.....	27
G	Aufsicht, Vollzug, Strafen	27
	Art. 46 Zuständige Behörde, Kommission, Experten.....	27
	Art. 47 Gebühren	28
	Art. 48 Strafbestimmungen gemäss PBG Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz.....	29
H	Schlussbestimmungen	29
	Art. 49 Gesuche.....	29
	Art. 50 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	29
	Art. 51 Ausnahmen	30
	Art. 52 Inkrafttreten.....	30

Ingress:

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Wolhusen erlassen gestützt auf § 17 Abs. 2 und §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genant) sowie gestützt auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2
Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

A Planungsvorschriften**I Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG

- § 1 Träger der Planung
- § 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- § 3 Zuweisung der Aufgaben
- § 4 Fachkommission
- § 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 Kommunalen Erschliessungsrichtplan

**Art. 3
Kommunale Richt-
planung**

- 1 Der Gemeinderat erlässt gemäss § 40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan.
- 2 Der Erschliessungsrichtplan bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere
 - den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
 - die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.
- 3 Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen.

III **Nutzungsplanung**

1 **Gemeinsame Bestimmungen**

Hinweis auf PBG

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

2 **Bauziffern**

Hinweis auf PBG

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

**Art. 4
Berechnungsfaktor
zur Ausnützungszif-
fer gemäss § 9 PBV**

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 Kommunalen 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

Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

		ES
a) Dorfkernzone	DK	III
b) Zentrumszone	Ze	III
c) 4-geschossige Wohnzone	W4	II
d) 3-geschossige Wohnzone	W3	II/III ¹
e) <i>Wohnzone Hiltenberg (nicht genehmigt)</i>	<i>WH</i>	<i>II</i>
f) Wohnzone Dorf	WD	II/III ¹
g) 2-geschossige Wohnzone	W2a	II/III ¹
h) Wohnzone Wiggernweg	W-W	II
i) 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2b	II/III ¹
j) 1-geschossige Wohnzone	W1	II
k) Wohnzone Strittenmatt	WSt	II
l) Weilerzone Steinhuserberg	WeS	III
m) Zone mit Quartierzentrums-Bonus	QZ	---
n) Wohn-/ Arbeitszone	WAr	III
o) Arbeitszone 1	Ar1	III
p) Arbeitszone 2	Ar2	IV

¹ Aufstufung in lärmvorbelasteten Gebieten (gemäss Art. 43 Abs. 2, Lärmschutz-Verordnung).

q)	Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II/III ¹
r)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	II/III ¹
s)	Grünzone 1, 2, 3 und 4	Gr 1, Gr 2, Gr 3 u. Gr 4	III
t)	Sonderbauzone Tropenhaus	ST	III
Nichtbauzonen:			
u)	Landwirtschaftszone	Lw	III
v)	Übriges Gebiet	UeG	III
Schutzzonen:			
w)	Schutzzone Archäologie	As	---
x)	Naturschutzzone	Ns	III
y)	Landschaftsschutzzonen 1 und 2	LsZ 1, LsZ 2	III
z)	Naturobjekte	---	

Art. 6 Zonenplan

- 1 Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft (ganzes Gemeindegebiet) festgehalten. Sie bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.²
- 2 Die im Zonenplan festgehaltenen neuen Strassen 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.
- 3 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnutzungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV).

Art. 7 Dorfkernzone DK

- 1 Die Dorfkernezone umfasst die Bauten um den Dorfplatz. Sie bezweckt die Erhaltung des Dorfplatzes und seiner Zentrumsfunktion sowie die optimale Eingliederung und Gestaltung von baulichen Veränderungen speziell im Hinblick auf eine gute Platzbildung.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten. Im Geschoss auf Platzniveau sind keine Wohnnutzungen oder Autoabstellplätze zugelassen, die auf den Dorfplatz orientiert sind.

² Der im Anhang dieses Reglementes enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

- 3 Gestattet sind 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (Höchstmasse siehe Art. 37).

Bei altrechtlichen Bauten mit mehr als 4 Vollgeschossen kann der Gemeinderat Ausnahmen für gestalterische Verbesserungen gestatten.

- 4 Die Firstrichtung verläuft quer zum Platz, die Hauptfassade muss zum Platz hin gerichtet werden.

Bei den im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten mit Flachdächern darf über dem obersten realisierten Vollgeschoss ein nutzbares Geschoss mit Steildach erstellt werden, auch wenn dadurch die maximale Vollgeschosshöhe überschritten wird. Dabei gelten eine maximale Kniestockhöhe von 1.40 m und eine maximale Dachfirsthöhe von 5.00 m. Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 39 BZR.

- 5 Allfällige Neubauten müssen so gegliedert werden, dass ihre Erscheinung der für Wolhusen typischen Einzelbauweise entspricht.

- 6 Die Gebäudemasse (Firsthöhe, Fassadenlänge, Ausnutzungsziffer usw.) werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten stützt der Gemeinderat seinen Entscheid auf den Bericht eines unabhängigen Fachgremiums. Er achtet bei der Genehmigung des Bauvorhabens auf eine ortsbildgerechte Einpassung sowie eine gute Vorplatzgestaltung, die auf das Gesamterscheinungsbild des Platzes abgestimmt werden muss. Er kann die Bewilligung des Baugesuches mit diesbezüglichen Auflagen verbinden.

Art. 8
Zentrumszone
Ze

- 1 Die Zentrumszone umfasst die Bauten entlang den Kantonsstrassen und dient der Förderung von Zentrumsnutzungen sowie einer guten gestalterischen Einordnung der Neubauten ins Strassenbild.

- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten. Im Erdgeschoss sind bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Kantonsstrasse orientierten Garagen oder Wohnungen gestattet.

- 3 Gestattet sind 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (Höchstmasse: siehe Art. 37).

Bei altrechtlichen Bauten mit mehr als 3 Vollgeschossen kann der Gemeinderat Ausnahmen für gestalterische Verbesserungen gestatten.

Bei den im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten mit Flachdächern darf über dem obersten realisierten Vollgeschoss ein nutzbares Geschoss mit Steildach oder ein Attikageschoss erstellt werden, auch wenn dadurch die maximale Vollgeschosszahl überschritten wird. Dabei gelten eine maximale Kniestockhöhe von 1.40 m und eine maximale Dachfirsthöhe von 5.00 m. Die Dachgestaltung richtet sich nach Art. 39 BZR.

- 4 Die Hauptfirstrichtung verläuft quer zur Kantonsstrasse. Als Dachformen sind ortstypische Walmdachformen und Satteldächer auf nahezu quadratischem Grundriss anzustreben.
- 5 Die maximale Fassadenlänge entlang der Kantonsstrasse beträgt 20 m. Der Zusammenbau von Bauten ist gestattet, wenn die Fassaden und Baukörper zur Strasse so gegliedert werden, dass ihre Erscheinung der Einzelbauweise entspricht (rückversetzte Verbindungsbauten usw.).
- 6 Die weiteren Gebäudemasse (Firsthöhe, Ausnützungsziffer usw.) werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt.

Art. 9
4- und 3- geschos-
sige Wohnzonen
W4, W3

- 1 Die Wohnzonen W4 und W3 sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.
Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

- 2 Es gelten folgende Grundmasse:

	W3	W4
Vollgeschosse höchstens:	3	4
Ausnützungsziffer, höchstens:	0.55	0.70
Fassadenlänge, höchstens:	32 m	32 m

Bebauungen mit weniger als 0.40 AZ sowie allein stehende Einfamilien- und Doppelhäuser sind nicht gestattet.

In der W4 Berghofstrasse dürfen nur 5 sichtbare Geschosse (UG, VG oder DG) realisiert werden, wobei das oberste Geschoss mit einem Flachdach abzuschliessen ist. Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie technisch bedingt sind.

Art. 10
Wohnzone Hilten-
berg
WH
von der Genehmi-
gung ausgenommen

- 1 *Die Wohnzone Hiltenberg bezweckt eine landschaftsverträgliche Überbauung an exponierter Lage am Siedlungsrand. Sie dient in erster Linie Wohnzwecken.
Nicht störende Dienstleistungsbetriebe, die nicht mehr Verkehr als die Wohnnutzungen erzeugen, sind gestattet. Ausdrücklich zulässig ist ein Hotel mit Wellnessanlage, das sich in die Bebauung gut integriert.*

2 In der Wohnzone Hiltenberg darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Dabei sind folgende Masse zulässig:

Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss oder als Vollgeschoss mit Flachdach zulässig ist. Abweichungen dazu sind im Gestaltungsplan nicht zulässig.

Ausnutzungsziffer: 0.20 (inklusive Bonus). Der Gemeinderat behält sich vor, im Rahmen von Abs. 3 die Ausnutzungsziffer zu reduzieren.

3 Aufgrund der exponierten Lage muss der Gestaltungsplan speziell hohen Anforderungen bezüglich

- wegweisender Architektur und Aussenraumgestaltung*
- Eingliederung ins Landschaftsbild und Topografie*
- Eingliederung in parkartige Umgebung*
- Gewähren von Durchblicken*
- Erhaltung von Wanderrouten mit Aussicht*
- und möglichem Standort für ein Hotel mit Wellnessanlage*

entsprechen. Das Entwicklungskonzept Hiltenberg vom 19. Februar 2005 hat wegleitenden Charakter.

4 Der Gemeinderat kann als Grundlage für den Gestaltungsplan die Durchführung eines Wettbewerbes oder eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mindestens 5 voneinander unabhängigen Projektverfassern verlangen.

Art. 11
Wohnzone Dorf
WD

1 Die Wohnzone Dorf umfasst die dörflichen Wohnbauten am Kirchenhügel und ist in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt.

Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

2 In der Wohnzone Dorf darf wie folgt gebaut werden:

Fassadenlänge: höchstens 25 m

Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (Höchstmasse siehe Art. 37).

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.50

Art. 11a
Wohnzone Wiggern-
weg
W-W

- 1 Die Wohnzone Wiggernweg ist für Wohnbauten für „Betreutes Wohnen“ bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Es sind maximal 8 sichtbare Geschosse (Unter-, Voll-, Dach- / Attikageschosse) zulässig. Der Gemeinderat legt die Gebäudemasse, gestützt auf Abs. 3, fest.
- 3 Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen sind:
 - a. Ein Betriebsreglement, dass die grundsätzliche Nutzung der Wohnungen durch den angestrebten Nutzungskreis „Betreutes Wohnen“ sicher stellt und die Erschliessung und Parkierung aufzeigt.
 - b. Die Erarbeitung des Bauprojektes erfolgt auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens. Für dieses Konkurrenzverfahren sind mindestens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern erforderlich, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung der Projektentwürfe zu beteiligen. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zulasten der Bauherrschaft. Die Gemeinde kann sich daran beteiligen.
- 4 Pro Wohnung müssen mindestens 0,5 Abstellplätze für Bewohner und 0,3 Abstellplätze für Besucher erstellt, bzw. in der Nähe rechtlich sichergestellt werden (beide Zahlen jeweils aufrunden). Für die anderen Nutzungen gelten die Bestimmung gemäss Art. 33 BZR.

Art. 12
1-geschossige und 2-
geschossige Wohn-
zonen
W1, W2a

- 1 Die Wohnzonen W1 und W2a sind für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

2 Es gelten folgende Grundmasse:

	W1	W2a
Vollgeschosse höchstens:	1	2
Ausnützungsziffer, höchstens:	0.25	0.35
Fassadenlänge, höchstens:	20 m	20 m

Bei gut gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Fassadenlängen gestatten.

Art. 13
2-geschossige
Wohnzone für ver-
dichtete Bauweise
W2b

- 1 Die Wohnzone W2b ist für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.
- 2 Bei Einzelbauweise gelten die Bestimmungen gemäss Art. 12 (W2a). Bei verdichteter Bauweise gelten die nachfolgenden Bestimmungen:
 - Vollgeschosse: höchstens 2
Ein drittes Vollgeschoss ist im Rahmen eines voll ausgebauten Dachgeschosses gestattet (Höchstmasse siehe Art. 37).
 - Ausnützungsziffer: höchstens 0.45
 - Fassadenlänge: höchstens 32 m

Bei gut gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Fassadenlängen gestatten.
- 3 Die Minimalfläche für verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG bei bereits realisierten Bauten beträgt 2000 m², bei Neuüberbauungen beträgt die Minimalfläche 4000 m².
- 4 Für Neuüberbauungen, die eine Fläche von 2000 m² auf zusammenhängendem Areal erreichen können, beträgt die minimale Ausnützungsziffer 0.35.

Art. 14
Wohnzone Stritten-
matt
WSt

- 1 Die Wohnzone Strittenmatt umfasst drei Wohngebäude in der Strittenmatt. Sie bezweckt die Erhaltung der lockeren Überbauung am Siedlungsrand und gewährleistet eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten.
- 2 Der Ersatz und/ oder eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten ist zulässig.
Der Gemeinderat legt die Baumasse von Fall zu Fall fest. Er achtet dabei auf die Beibehaltung des heutigen Charakters der Überbauung.

Art. 15
Weilerzone Steinhuserberg
WeS

- 1 Die Weilerzone Steinhuserberg dient der massvollen Entwicklung der Kleinsiedlung Steinhuserberg. Sie ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Gestattet sind nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die dem Weilercharakter entsprechen.
- 2 Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden, wenn
 - die vorgesehene Nutzung dem Charakter des Weilers entspricht und
 - deren Erscheinungsform nicht wesentlich verändert wird.Umnutzungen sind bewilligungspflichtig und bedingen ein Baugesuch. Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Weilercharakter gewahrt bleibt.
- 3 Nutzungen, die grössere Lagerplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 4 Werden Neubauten erstellt, sind folgende Bestimmungen einzuhalten:
 - Einzelbauweise an den im Zonenplan dargestellten «Standorte für Bauten».
 - Maximal 3 Vollgeschosse, wobei das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert werden muss. Der Kniestock im 3. Vollgeschoss beträgt maximal 1.80 m.
 - Maximale Fassadenlänge: 15.0 m
Bei gut gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat Ausnahmen bis 20 m gestatten.
- 5 Neubauten und bauliche Änderungen bestehender Bauten haben sich in Volumen, Gestaltung und Materialien dem Weilerbild einzuordnen.
- 6 Terrainveränderungen sind nur sehr zurückhaltend vorzunehmen.

Art. 16
Zone mit Quartierzentrums-Bonus
QZ

- 1 Die Zone mit Quartierzentrums-Bonus ist einer anderen Nutzungszone überlagert.
- 2 Für Nutzungen, die der Bildung und Gestaltung eines Quartierzentrums dienen, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Bonus bis 0.20 gestatten.

Art. 17
Wohn-/ Arbeitszone
WAr

- 1 Die Wohn-/ Arbeitszone ist für Bauten bestimmt, in denen Arbeiten und Wohnen gemischt sind. Gestattet sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

- 2 In der Wohn-/ Arbeitszone darf wie folgt gebaut werden:
- Bauweise: offen und geschlossen
- Vollgeschosse: höchstens 4 Vollgeschosse, wobei das 4. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (Höchstmasse siehe Art. 37).
- Ausnützungsziffer: höchstens 0.80, davon höchstens 0.50 für Wohnen.
- Fassadenlänge: höchstens 40 m
- 3 Die Wohnungen und die gewerblich genutzten Bauteile sind so anzuordnen, dass die Wohnungen vor Immissionen bestmöglich geschützt werden.
- 4 Der Gemeinderat kann in der Wohn-/ Arbeitszone «Vordere Kommetsrüti» eine Überschreitung der maximalen Ausnützungsziffer und der Fassadenlänge für gewerbliche Nutzungen bewilligen, wenn aus der Mehrnutzung für die Nachbarschaft keine übermässigen Auswirkungen bezüglich Verkehr und Immissionen entstehen.

Art. 18
Arbeitszonen
1 und 2
Ar1, Ar2

- 1 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe, die mässig stören (Ar1) oder stark stören (Ar2). Es sind güterverkehrs- und personenintensive Betriebe zulässig.
 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 2 Art und Weise der Bebauung werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
 In der Arbeitszone 1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von höchstens 12 m.
 Für nicht nutzbare Dachkonstruktionen und technisch bedingte Gebäudeteile sind Mehrhöhen gestattet.

Art. 19
Grüngestaltung in
Arbeitszonen

- 1 Die Arbeitszonen sind zu begrünen. In einem Bepflanzungsplan ist die Aussenraumgestaltung, insbesondere die Begrünung aufzuzeigen, wie nicht für den Betrieb notwendige Flächen begrünt werden. Die Grünflächen dienen der ökologischen Vernetzung, der Retention (Versickerung von unverschmutztem Regenwasser) sowie der Aussenraumgestaltung.
- 2 Der Bepflanzungsplan ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen und bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Änderungen an Grünelementen sind bewilligungspflichtig.

Art. 20**Zone für öffentliche Zwecke
OeZ**

Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

- a) Katholische Kirche, St. Josefshaus
- b) Reformierte Kirche
- c) Schulhaus Rainheim, Andreasheim, Schul- und Freizeitanlagen
- d) Schulhaus Berghof: Schul-, Sport- und Freizeitanlagen
- e) Berghof: Wohn- und Pflegezentrum
- f) Weid / Wisstannenweid: Kindergarten, Behindertenheim, Sport- und Freizeitanlagen
- g) Spitalgebiet: Spital, Sport- und Freizeitanlagen
- h) Steinhuserberg: Katholische Kirche Steinhuserberg, Schulhaus Steinhuserberg mit Sport- und Freizeitanlagen

Art. 21**Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SpF**

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden folgenden Nutzungen zugeteilt:

- i) Kommetsrüti: Spielplatz, Freizeitanlage
- k) Bergboden: Sport- und Freizeitanlagen, Parkplatz Freibad
- l) Freibad
- m) Spital: Sport- und Freizeitanlagen
- n) VHB-Viadukt/ Kleine Emme: Sport- und Freizeitanlagen
- o) Campingplatz Bad

Art. 22**Grünzonen 1 und 2
Gr 1, Gr 2**

- 1 Die Grünzonen dienen der Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet, zur Sicherung der Waldränder sowie der Gliederung von grösseren zusammenhängenden Baugebieten.

Die Grünzone Bergboden dient der Sicherung der Grundwasserschutzzonen Bergboden.

- 2 Die Grünzone 1 gilt als Grundnutzung.
- 3 In der Grünzone 1 sind keine baulichen Anlagen und keine Lager und Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet.
- 4 Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone 1 sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen. Offene Gartenanlagen sind gestattet.
- 5 Die Grünzone 2 ist einer Bauzone überlagert. Die zonengemässe Ausnützung darf in angrenzende bebaubare Zonen umgelegt werden.

- 6 In der Grünzone 2 sind Hochbauten, Parkplätze, Lagerplätze sowie grössere Terrainveränderungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, nicht zulässig.

Art. 23
Sonderbauzone Tro-
penhaus
ST

- 1 Die Sonderbauzone Tropenhaus ist eine Bauzone. Sie dient dem Betrieb des Tropenhauses mit Produktionsanlage, Restaurationsbetrieb und Infozentrum sowie den notwendigen Parkieranlagen.
- 2 Die Sonderbauzone 1 umfasst den Standort des Tropenhauses. Die Flächen mit Besucherzugang dürfen 4'000 m² nicht überschreiten. Die baulichen Anpassungen sowie die Nutzungsfestlegungen werden im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt. Dieser ist Voraussetzung für eine Baubewilligung.
- 3 Die Sonderbauzone 2 dient der Parkierung für die Bedürfnisse des Tropenhauses sowie allfälligen weiteren Freizeitnutzungen. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.
- 4 Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich architektonischer Gestaltung und Stellung im Gelände gut in die Landschaft einzugliedern.
- 5 Die Zufahrt zur Sonderbauzone 1 ist nur für die Belange der Produktion, An- und Auslieferung im Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig. Motorisierter Besucherverkehr ist mit Ausnahme von Gesellschaftswagen und Behindertentransporten nicht zulässig.

Art. 24
Landwirtschaftszone
Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Bestehende ortstypische Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten. Stellung, Form, Materialien und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.
- 3 Bei subventionierten Bauten ist deren Gestaltung von den kantonalen Behörden mit der Baubehörde der Gemeinde vor der Detailprojektierung abzusprechen.
- 4 Jauchesilos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1 m über das gestaltete Terrain hinausreichen, sind sie durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.

Art. 25
Übriges Gebiet
UeG

- 1 Das übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des übrigen Gebietes langfristig die Bauzone erweitert werden.

Art. 25a
Gewässerraum und
Hochwasserschutz
Gr 3 und Gr 4

- 1 Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ eigentümerverbindlich festgelegt.
- 2 Der Gewässerraum und der Hochwasserschutz werden mit folgenden Massnahmen gesichert:
 - a) Innerhalb der Bauzone mittels der Grünzonen 3 (Gr 3) und 4 (Gr 4). Für die Grünzonen 3 und 4 gelten die Nutzungseinschränkung gemäss Art. 41 c GSchV. Die Grünzone 3 ist eine Grundnutzung. Die Grünzone 4 ist einer Bauzone überlagert. Die zonengemässe Ausnützung darf in angrenzende bebaubare Zonen umgelegt werden.

Art. 26
Schutzzone Archäologie
As

- 1 Die Schutzzone Archäologie ist einer Nutzungszone überlagert.
- 2 Für die Schutzzone Archäologie sind § 60 PBG (Schutzzone) und §§ 13 bis 16 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler anzuwenden. Eingriffe jeglicher Art in den Boden müssen vorgängig vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie genehmigt werden.

Art. 27
Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.
- 2 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung, das Beweiden sowie das Ausbringen von Düngern oder andern Hilfsstoffen, wie Herbizide oder Pestizide. Wenn keine anderweitigen Vereinbarungen getroffen werden, beträgt der frühest mögliche Schnittzeitpunkt für Trockenstandorte der 1. Juli und für Feuchtstandorte der 1. September.
- 4 Pflege- und Schutzvorschriften werden in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen und Verord-

nungen festgelegt (Pflegepläne gemäss § 27 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz). Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegepläne Abweichungen vom Abs. 3 bewilligen.

Art. 28
Landschaftsschutz-
zonen 1 und 2
LsZ 1, LsZ 2

- 1 Die Landschaftsschutzzonen 1 und 2 bezwecken die Erhaltung von empfindlichen Landschaftsbildern und von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Weiter dienen sie dem Schutz des naturnahen Waldaufbaus und der naturnahen Bachläufe.
- 2 Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone und dem Wald überlagert.
- 3 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Bei der Bewirtschaftung des Waldes ist der naturnahe Aufbau zu erhalten und zu fördern.
- 4 Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bach- und Flussläufe auszuführen.
- 5 Energie- und Telekommunikationsleitungen, die aus technischen Gründen durch die Landschaftsschutzzonen geführt werden müssen, sind nach Möglichkeit zu verkabeln oder durch Richtstrahlverbindungen zu ersetzen.
- 6 Entwässerungen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau/-ablagerungen und dergleichen) sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Geländeanpassungen für Wege, deren Führung durch die Landschaftsschutzzonen unerlässlich ist. Wege sind bestmöglichst ins Gelände einzufügen und naturnah zu gestalten.
- 7 Bodenverbesserungsmassnahmen sind in der Landschaftsschutzzone 2 nicht zulässig.

Art. 29
Naturobjekte (He-
cken, Feldgehölze,
Uferbestockungen,
markante Einzel-
bäume)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen entlang von Gewässern, insbesondere die im Zonenplan eingetragenen, sind durch §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und durch § 10 des Wasserbaugesetzes geschützt.
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die gleichwertige Ersatzpflanzung in unmittelbarer Umgebung.

- 3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante, resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstandes sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 4 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.

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	Rechtswirkungen
§ 71	Kosten

Art. 30 Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

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	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

Art. 31 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen usw.), beträgt in den Zonen DK, Ze 2000 m², in den Zonen W2b die Flächen gemäss Art. 13 Abs. 3 und in den übrigen Zonen 4000 m².
- 3 Das Bauvolumen der nachfolgenden rechtsgültigen Gestaltungspläne bleibt gewährleistet, auch wenn damit die zonengemässe AZ oder aGF überschritten ist:
 - GP Hiltenrain; (genehmigt 4.10.2001)
 - GP Rosengarten, Bahnhofstrasse 8 - 14; (genehmigt 18.5.1994)
 - GP Mittler Kommetsrüti, Parz. 388; (genehmigt 19.5.1993)
 - GP Hackenrüti (genehmigt 18.10.1994)
 - GP Hinter Kommetsrüti; (genehmigt 30.12.1992),
 - GP Hiltenrain, Hiltenweid; (genehmigt 6.11.1991)
 - GP Wisstannenweid; (genehmigt 19.3.1986)

- GP Ankenberg; (genehmigt 24.4.1974)
 - GP Spitalstrasse; (Verhandlungsprotokoll 4.1.1979)
 - GP Sedel; 1. Etappe (genehmigt 2.8.1972), Änderung 1. Etappe (genehmigt 3.7.1986), 2. Etappe (genehmigt 24.7.1974)
- 4 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind landschaftlich besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Konzeptplanung. Für die Inanspruchnahme des AZ-Bonus ist das Konzept im Gestaltungsplanpflichtgebiet Kommetsrüti (Parzellen Nr. 387 und 388) in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren zu erarbeiten und von neutralen Fachexperten beurteilen zu lassen.

8 Planungszone

Hinweis auf PBG

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

B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

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

C Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

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

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. 32 Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).³

Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- 2 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 3 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.
- 4 Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest:
 - a) Wohnbauten:
Pro Wohnung mindestens 1,5 Abstellplätze für Bewohner und bei Mehrfamilienhäusern zusätzlich 0,3 Abstellplätze für Besucher (beide Zahlen jeweils aufgerundet). Die Besucherparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
 - b) Läden, Büros, Kleingewerbe usw:
1 Abstellplatz pro 30 m² anrechenbare Geschossfläche. Mas-

³ Entlang der Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet wird auf den speziellen Baulinienplan verwiesen.

sgebend für die Ermittlung der Platzzahl sind die für die Ausnützungsziffer anrechenbare Geschossflächen.

- c) Für Hotels und Restaurants gelten die kantonalen Richtlinien.
- 5 Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
 - 6 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Parkplätze setzt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest.
 - 7 Der Gemeinderat kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.
 - 8 Abstellflächen bei Wohnbebauungen dürfen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern.
 - 9 Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m² betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.
 - 10 Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann der Gemeinderat zu jeder Zeit die Anlegung von Parkplätzen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Parkplätze dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

Art. 34
Ersatzabgabe

- 1 Für die Ersatzabgabe von Abstellflächen gilt § 95 StrG.
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 5'000.--⁴, angepasst an den Zürcher Index der Wohnbaukosten (Fortschreibung mit Schweizer BPI). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- 3 Für nicht realisierte Abstellflächen gemäss Art. 33 Abs. 7 BZR wird keine Ersatzabgabe erhoben.
- 4 Die Entrichtung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf die Benutzung eines öffentlichen Abstellplatzes.

⁴ Kostenstand 1. Januar 2006

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. 35 Zusammenbau und Grenzabstände in Arbeitszonen 1 und 2, Dorfkern- und Zentrumszone

- 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 Arbeitszonen 1 und 2 wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Wo die Arbeitszonen nicht an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Zwecke grenzen, beträgt der Grenzabstand 4.0 m. Es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag berechnet.
- 3 Der Grenzabstand in der Dorfkern- und der Zentrumszone beträgt 4.0 m. Zuschläge für Mehrlängen und Fassadenhöhen müssen nicht berechnet werden.
- 4 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden (siehe auch § 133 PBG).

IV Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§	138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§	139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 36 Dachgeschoss als Vollgeschoss

Im Sinne von § 138 Abs. 2 PBG ist ein Dachgeschoss mit Schrägdach dann als Vollgeschoss mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als 80% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt. Ein Attikageschoss ist dann als Vollgeschoss mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt.

Art. 37
Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse

- 1 Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
 - a. Dachgeschosse generell

- Kniestockhöhe:	höchstens 1.40 m
- Dachfirsthöhe in den W1, W 2a und W2b:	höchstens 4.00 m
- Dachfirsthöhe in den übrigen Zonen:	höchstens 5.00 m
 - b. Dachgeschosse mit Pultdächern

- Kniestockhöhe fassadenbündig:	höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe:	höchstens 3.50 m
 - c. Attikageschosse
 - Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
 - d. Allgemein geltende Massvorschriften
 - Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
 - Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen müssen bezogen auf die Fassade des Vollgeschosses allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden, wenn das Untergeschoss mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.
 - Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.
- 3 In der Dorfkernzone, der Zentrumszone, der Wohnzone Dorf sowie der 2-geschossigen Wohnzone für verdichtete Bauweise gelten für die voll ausgebauten Dachgeschosse folgende Masse:
 - a. Dachgeschosse generell

- Kniestockhöhe:	höchstens 1.80 m
- Dachfirsthöhe:	höchstens 5.00 m
 - b. Dachgeschosse mit Pultdächern

- Kniestockhöhe fassadenbündig:	höchstens 2.50 m
- Dachfirsthöhe:	höchstens 4.00 m

Art. 38
Terrassenbauten

- 1 Terrassenbauten unterliegen nicht den Bestimmungen über die Beschränkung der Geschoszahl, wenn unter Vorbehalt von Abs. 2 und mit Ausnahme von Brüstungen kein Gebäudeteil über die Linie hinausragt, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft.

- 2 Terrassenbauten sind zu gliedern, seitlich zu staffeln, in kleinere Gruppen zu unterteilen und gut zu begrünen.
- 3 Mit Ausnahme des sichtbaren Untergeschosses sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m zurückzusetzen. In ausgesprochenen Hanglagen kann der Gemeinderat bis 2.50 m Ausnahmen gestatten.

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. 39 Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wird die zulässige Anzahl Vollgeschosse erreicht, dürfen im Dachgeschoss Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen. Sie sind nur zulässig, wenn sich die ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

Art. 40 Terrainveränderungen

In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelungen, Aufschüttung, Bepflanzungen usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

Art. 41 Kulturobjekte

- 1 Der Gemeinderat führt ein Inventar über erhaltenswerte Kulturobjekte⁵. Das Inventar wird den Eigentümern der Objekte eröffnet.
- 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 kantonalen Denkmalpflege die definitive Schutzwürdigkeit des Objektes ab.

⁵ Ausgenommen sind diejenigen Objekte, welche im kantonalen Verzeichnis der denkmalgeschützten Objekte bereits enthalten sind.

- 4 Der Gemeinderat entscheidet, ob das Objekte aus dem Inventar zu entlassen sei oder wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind.
- 5 In der näheren Umgebung der geschützten Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 6 Der Gemeinderat entscheidet über allfällige Massnahmen und finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit den Grundeigentümern oder mit Verfügungen.

Art. 42
Aufschüttungen mit
unverschmutztem
Material

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material, die nicht unter Deponien im Sinne der „Technischen Verordnung über Abfälle (TVA)“ vom 10. Dezember 1990 fallen, bedürfen einer Baubewilligung des Gemeinderates. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.⁶
- 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.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte;
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung;
 - c) Plan der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttungen und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kaution verlangen.

Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.

- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann

⁶ 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.

offene, störende Aufschüttungs-Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

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	Immissionsschutz
	§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 43 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

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

Art. 44 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

VIII Energie

Hinweis auf PBG

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

IX Hochhäuser

Hinweis auf PBG

- § 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen
- § 167 Besondere Voraussetzungen
- § 168 Profile

X Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

- § 169 Begriff
- § 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

E Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§§ 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle

F Rechtsschutz

Hinweis auf PBG / VPBG

§ 206 Rechtsmittel
 § 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 45 Beschwerderecht

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

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. 46 Zuständige Behörde, Kommission, Experten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes ist Sache des Gemeinderates.
- 2 Der Gemeinderat kann einer von ihm bestimmten Kommission Fragestellungen zum Bauwesen zur Begutachtung vorlegen. Sie stellt dem Gemeinderat Antrag.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).
- 4 Für Entscheide und Beschlüsse mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft und die Lebensräume von Tieren und Pflanzen gilt § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz.

- 5 Bei Fragen des Denkmalschutzes kann das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie beigezogen werden (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Art. 47
Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr, die sich aufgrund der vorgesehenen Baukosten abgestuft wie folgt bemisst:
- a) Für die Behandlung des Baugesuchs (Besprechungen, Administration, Baugesuchsprüfung, Baugespannkontrolle, Ausschreibung, Bauanzeigen, Einholung der Stellungnahmen kantonalen Amtsstellen, Behandlung im Gemeinderat, Baubewilligung, Korrespondenzen, Zustellung) erhebt der Gemeinderat folgende Anteile der vorgesehenen Baukosten:
 - für Baukosten bis zu einem Betrag von Fr. 2'000'000.--: 1.5 ‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 2'000'000.-- übersteigt: 1.0 ‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 5'000'000.-- übersteigt: 0.5 ‰
 - mindestens aber Fr. 200.--
 - b) Kosten für ausserordentlichen Zeitaufwand, Behandlung von Einsprachen, Baukommissionssitzungen usw.
 - c) Kosten für Überprüfung der Wärmeisulationsberechnung
 - d) Geometerkosten gemäss Verordnung
 - e) Für die Baukontrolle (Schnurgerüst, Rohbau, Kanalisationsabnahme, Isolationskontrolle, Gebäudebezug usw.) folgende Anteile der vorgesehenen Baukosten:
 - für Baukosten bis zu einem Betrag von Fr. 2'000'000.--: 0.5 ‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 2'000'000.-- übersteigt: 0.3 ‰
 - für den Betrag, der die Baukosten von Fr. 5'000'000.-- übersteigt: 0.2 ‰
 - mindestens aber Fr. 100.--
- 2 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebäudeberechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als Fr. 100.-- beträgt.
- 3 Für den Beizug neutraler Fachleute und für die Prüfung der Gestaltungspläne erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 4 Beim Beizug verwaltungsexterner Fachleute werden die Arbeiten nach Zeitaufwand gemäss den Weisungen des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes über die Honoraransätze (Zeittarif) verrechnet.

- 5 Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand.
- 6 Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren verlangen.

**Art. 48
Strafbestimmungen
gemäss PBG
Strafbestimmungen
über den Natur- und
Landschaftsschutz**

Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:

- Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- Wer die Vorschriften in den Artikeln 27 Abs. 2 und 3, 28 Abs. 6 – 7 sowie Art. 29 Abs. 1 - 4 dieses Bau- und Zonenreglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

H

Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

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

**Art. 49
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. 50
Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

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

**Art. 51
Ausnahmen**

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen.

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde;
- b) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen;
- c) für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten.

**Art. 52
Inkrafttreten**

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Wolhusen, 10. Dezember 1992 und 8. Mai 2006

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:


Ruedi Portmann

Der Gemeindeschreiber:


Iwan Fellmann

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 10. Dezember 1992 und 8. Mai 2006
Vom Regierungsrat genehmigt am 17. Januar 1994 mit RRB Nr. 126 und ...

Vom Regierungsrat mit **Entscheid Nr. 1328** vom 28. Nov. 2006 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt



12. Dez. 2006

(Datum)

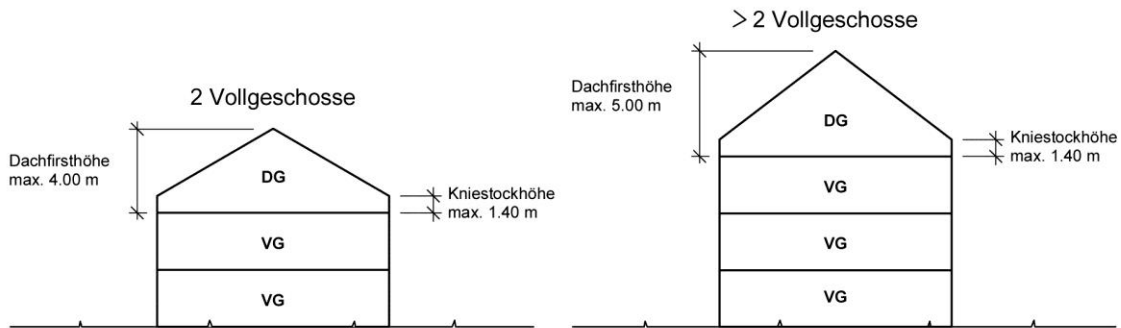


(Unterschrift)

Art. 37 Abs. 2

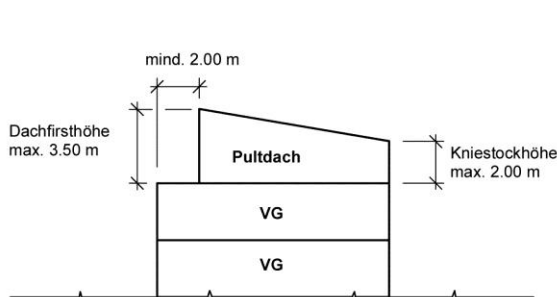
Masse Dach- und Attikageschosse

² Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:



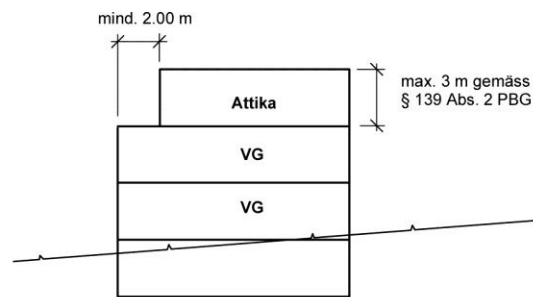
a. Dachgeschosse generell

- Kniestockhöhe: höchstens 1.40 m
- Dachfirsthöhe bei 1- und 2-geschossigen Bauzonen: höchstens 4.00 m
- Dachfirsthöhe bei den übrigen Bauzonen: höchstens 5.00 m



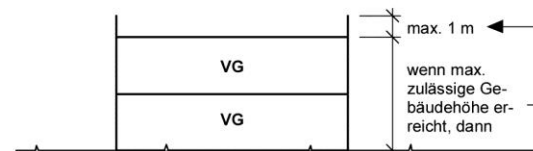
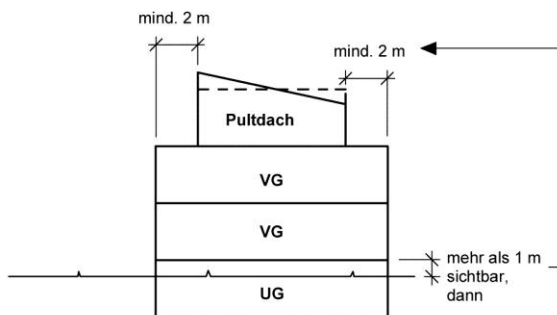
b. Dachgeschosse mit Pulldächern

- Kniestockhöhe an der Fassade des Vollgeschosses: höchstens 2.00 m
- Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m



c. Attikageschosse

- Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.



d. Allgemein geltende Massvorschriften

- Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
- Fassaden von Dachgeschossen mit Pulldächern oder Attikageschossen müssen bezogen auf die Fassade des Vollgeschosses allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden, wenn das Untergeschoss mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.
- Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.