

# Bau- und Zonenreglement

**Teilrevision Ortsplanung 2023**

**Vom Gemeinderat zur Mitwirkung beschlossen am 14. Dezember 2023**

materielle Änderungen in **BLAU**

formelle und redaktionelle Änderungen in **GRÜN**

---

Öffentliche Auflage vom ..... bis .....

---

Von den Stimmberechtigten beschlossen am .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

---

Bruno Duss

---

David Schmid

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt.

---

Datum

---

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>5</b>
Art. 1	Zuständigkeit .....	5
<b>Teil B</b>	<b>Planungsvorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
Art. 2	Zweck .....	5
Art. 3	Bauen mit Qualität.....	6
Art. 4	Koordination vor Planungsbeginn.....	7
Art. 5	Konkurrenzverfahren.....	7
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b> .....	<b>7</b>
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b> .....	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Nutzungsziffern</b> .....	<b>8</b>
Art. 6	Überbauungsziffer (ÜZ) .....	8
<b>3.</b>	<b>Baulinien und Baubereich</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b> .....	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b> .....	<b>9</b>
Art. 7	Gesamtkonzepte bei Um- oder Einzonungen.....	10
Art. 8	Zulässige Höhen (vgl. Skizze im Anhang).....	10
Art. 9	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang).....	11
Art. 10	Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C (W-C) und D (W-D) .....	11
Art. 11	Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang) .....	12
Art. 12	Mindestnutzungen.....	12
Art. 13	Grundmasse Bauzonen .....	14
Art. 14	Zentrumszonen ZeA, ZeB, ZeC, ZeD, ZeE, ZeF .....	15
Art. 15	Wohnzone Wiggernweg W-W .....	16
Art. 16	Wohnzone Strittenmatt WSt.....	16
Art. 17	Wohnzone Hinter Kommetsrüti <b>W-HK</b> .....	17
Art. 18	Wohnzone Mittlere Kommetsrüti <b>W-MK</b> .....	17
<b>Art. 18a</b>	<b>Wohn- und Arbeitszone 1, Parz. Nr. 719, WAr 1</b> .....	<b>17</b>
Art. 19	Erhaltungszone Steinhuserberg E-Sb .....	18
Art. 20	Sonderbauzone Tropenhaus (1 und 2) ST .....	18
Art. 21	Grünzonen allgemein Gr-1, Gr-2 .....	19
Art. 22	Grünzonen Gewässerraum Gr-G .....	19
Art. 23	Landwirtschaftszone Lw.....	20
Art. 24	Freihaltezone Gewässerraum Fr-G.....	20
Art. 25	Gefahrengebiete G .....	20
Art. 26	Landschaftsschutzzone 1 und 2 LsZ1, LsZ2 .....	21
Art. 27	Kommunale Naturschutzzone NaZ.....	22
Art. 28	Naturobjekte .....	23

Art. 29	Kulturdenkmäler .....	23
Art. 30	Archäologische Fundstellen AFS.....	24
Art. 31	Geotopschutz .....	24
<b>6.</b>	<b>Sondernutzungspläne .....</b>	<b>24</b>
Art. 32	Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht.....	25
Art. 33	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	25
<b>7.</b>	<b>Planungszone.....</b>	<b>26</b>
<b>Teil C</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung .....</b>	<b>26</b>
<b>Teil D</b>	<b>Planungsvorteile und -nachteile <del>Übernahmepflicht,</del> <del>Entschädigungen</del> und Beiträge .....</b>	<b>26</b>
<b>Teil E</b>	<b>Bauvorschriften .....</b>	<b>27</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>27</b>
	Art. 33a Reklamen.....	27
<b>II.</b>	<b>Erschliessung .....</b>	<b>27</b>
	Art. 34 Abstellflächen für Fahrzeuge.....	28
	Art. 35 Ersatzabgabe .....	29
<b>III.</b>	<b>Abstände.....</b>	<b>29</b>
	<b>1. Grenzabstand.....</b>	<b>29</b>
	<b>2. Gebäudeabstand .....</b>	<b>29</b>
	<b>3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen .....</b>	<b>29</b>
	<b>4. Andere Abstände .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.</b>	<b>Höhenmasse .....</b>	<b>30</b>
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler.....</b>	<b>30</b>
	Art. 36 Dachbegrünungen und Dachaufbauten .....	30
	Art. 37 Terrainveränderungen .....	30
	Art. 38 Antennenanlagen .....	31
	Art. 39 Beleuchtung/ Lichtemissionen .....	32
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit.....</b>	<b>32</b>
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit .....</b>	<b>33</b>
	<b>1. Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>33</b>
	Art. 40 Nebenräume.....	33
	Art. 40a Bereitstellung von Siedlungsabfällen .....	33
	<b>2. Spielplätze und Freizeitanlagen .....</b>	<b>33</b>
	Art. 41 Ersatzabgabe für Spielflächen.....	34
	<b>3. Immissionsschutz .....</b>	<b>34</b>
	Art. 42 Bauen in lärmbelasteten Gebieten.....	34
	Art. 43 Technische Gefahren.....	34

4.	<b>Bezug von Neubauten</b> .....	34
VIII.	<b>Energie</b> .....	34
IX.	<b>Hochhäuser</b> .....	35
X.	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren</b> .....	35
XI.	<b>Camping</b> .....	35
XII.	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</b> .....	35
<b>Teil F</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b> .....	<b>35</b>
<b>Teil G</b>	<b>Rechtsschutz</b> .....	<b>36</b>
<b>Teil H</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b> .....	<b>36</b>
	Art. 44 Gebühren.....	37
	Art. 45 Strafbestimmungen .....	37
<b>Teil I</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>37</b>
	Art. 46 Schlussbestimmung.....	37
	<b>Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke</b> .....	<b>40</b>
	<b>Anhang 2: Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen</b>	<b>40</b>
	<b>Anhang 3: Bewilligte, weiterhin gültige Gestaltungspläne (orientierend)</b> .....	<b>40</b>
	<b>Anhang 4: Orientierende Skizzen</b> .....	<b>41</b>
	<b>Anhang 5: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003, orientierend)</b> .....	<b>44</b>

**Hinweis auf PBG**

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

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

## Teil A Allgemeines

### Hinweis auf PBG

§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

---

Art. 1  
Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

<sup>2</sup> Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

<sup>3</sup> Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt der Gemeinde.

~~<sup>4</sup> Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.~~ Hinweis: Verschoben in Art. 3 BZR

## Teil B Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

### Hinweis auf PBG

§ 1a Träger der Planung

§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

§ 3 Aufgaben

§ 5 aufgehoben

§ 4 Kommissionen

§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

---

Art. 2  
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

---

 Art. 3

## Bauen mit Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- <sup>2</sup> Für deren Eingliederung ins Quartier-, Orts- und Strassenbild sind in angemessener Weise weitere Grundlagen, insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:
- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
  - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung,
  - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
  - [Klimaadaptation und Biodiversität](#)
  - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
  - [Beleuchtung](#).
- <sup>3</sup> Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission Architektur ein. Die Gemeinde zieht die Fachkommission Architektur zwingend bei Bauvorhaben in den Zentrumszonen (Ze), in der Erhaltungszone Steinhuserberg (E-Sb), in der Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), in den Wohnzonen Hinter Kommetsrüti und Mittlere Kommetsrüti, in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) und bei Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen bei. Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Fachkommission Architektur verzichten sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen die Fachkommission Architektur bei Bedarf beiziehen. Die Fachkommission Architektur stellt der Gemeinde jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung der Fachkommission Architektur und dessen Aufgaben ein Kommissionsprofil.
- <sup>4</sup> Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann die Gemeinde einzeln oder in Kombination:
- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
  - b) für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 [BZR](#) verlangen.
- <sup>5</sup> Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung,

architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

<sup>6</sup> Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist. **Hinweis:** Verschieben von Art. 1 BZR

---

Art. 4  
Koordination vor Planungsbeginn

<sup>1</sup> Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in den Zentrumszonen, in der Erhaltungszone Steinhuserberg (E-Sb), in der Wohn- und Arbeitszone 1 und 2, in den Wohnzonen Hinter Kommetstrüti und Mittlere Kommetstrüti, in der Zone für öffentliche Zwecke und bei Kulturdenkmälern bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten dem Bauamt bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde legt die Rahmenbedingungen sowie allfällige Schutz- und Gestaltungsanliegen zu Händen der Bauherrschaft fest. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 3 Abs. 2 BZR.

---

Art. 5  
Konkurrenzverfahren

<sup>1</sup> Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ~~ihm-ih~~ bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann:

- a) einen der ~~Teilnehmenden Teilnehmer~~ am Konkurrenzverfahren bestimmen sowie
- b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

## II. Richtplanung

*Hinweis auf PBG*

§ 7 Kantonaler Richtplan

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

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

<i>Hinweis auf PBG</i>	
§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 17a	aufgehoben
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung

#### 2. Nutzungsziffern

<i>Hinweis auf PBG</i>	
§ 23	Zweck und Anwendungsbereich
§ 24	aufgehoben
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	aufgehoben
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	aufgehoben
§ 29	Berechnungsweise

Art. 6  
Überbauungsziffer (ÜZ)

<sup>1</sup> Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gelten die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle in Art. 13 [BZR](#).

<sup>2</sup> Unterschreiten Bauten in der Wohnzone C und D die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die ÜZ-2 gemäss Tabelle in Art. 13 [BZR](#).



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

<sup>4</sup> Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von ~~0.09-0.05~~, wobei jedenfalls mindestens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen ~~darf~~.

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

### 3. Baulinien und Baubereich

*Hinweis auf PBG*

- § 30 Zweck und Wirkung
- § 31 Verfahren
- § 32 aufgehoben
- § 33 aufgehoben

### 4. Kantonaler Nutzungsplan

*Hinweis auf PBG*

- § 33a Zweck, ~~und~~ Voraussetzung
- § 33b Verfahren

### 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

#### a) Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

- § 34 Regelungspflicht der Gemeinden
- § 35 Zonenplan
- § 36 Bau- und Zonenreglement
- § 37 Ausnahmen
- § 38 Verfügbarkeit von Bauland
- § 38a Infrastrukturverträge
- § 39 Siedlungsentwicklung nach innen
- § 39a Erhaltung des Kulturlandes
- § 39b Umgang mit abgetragenem Boden
- § 39c Fruchtfolgeflächen
- § 39d Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsraumes

§ 40 aufgehoben  
 § 41 aufgehoben  
 § 42 aufgehoben  
 § 43 aufgehoben

---

Art. 7  
 Gesamtkonzepte bei  
 Um- oder Einzonungen

Die Gemeinde kann bei geplanten Um- oder Einzonungen Vorgaben für Gesamtkonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstrukturen und Freiraumgestaltung) festlegen. Die von der Grundeigentümerschaft zu erarbeitenden Gesamtkonzepte müssen vor der Um- oder Einzonung vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, Baudichte und für allfällige Gestaltungs- und Bebauungspläne.

---

Art. 8  
 Zulässige Höhen  
 (vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Für die Festlegung der Gesamthöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 1 PBG.

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

<sup>3</sup> In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 36 Abs. 2 BZR. ~~Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.~~

<sup>4</sup> Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 Abs. 3 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und die Grenzabstände 1.

<sup>5</sup> ~~Bei~~ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die talseitige Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind ~~dessen~~:

- a) der First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist ~~und dessen~~;
- b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion ~~liegt, gelten die talseitige Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2. Diese Höhen werden nur gewährt, wenn;~~
- c) mit den gewährleisteten Mehrhöhen gegenüber der Bauweise ohne Schrägdach wird kein zusätzliches Geschoss realisiert ~~wird~~.

Es gelten die Grenzabstände 2, sofern die realisierte Gesamthöhe dies gemäss § 122 PBG erfordert.

Art. 9  
Abgrabungen am Gebäude  
(vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Bei Abgrabungen an der talseitigen Fassade wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Art. 13 BZR, um das Mass der Abgrabung reduziert.

<sup>2</sup> Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen ~~in keinem Fall~~ das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. ~~Ausgenommen~~ Davon ~~ausgenommen~~ sind Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind. ~~Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.~~

<sup>3</sup> Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zonengemäss zugelassene ~~realisierte~~ anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 6 Abs. 4 BZR, sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

<sup>4</sup> Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

- a) Lichtschächten und Notausgängen,
- b) Abgrabungen für Hauseingänge ~~und~~ sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen ~~Garagenzufahrten~~, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

Art. 10  
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C (W-C) und D (W-D)

In den Zonen W-C und W-D darf pro Parzelle ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 5 BZR gebaut wird:

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
	Parzellenfläche < 800 m <sup>2</sup>	Parzellenfläche > 800 m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe 1 von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25.0 m <sup>2</sup>	45.0 m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe 1 von 4.50 m bis 7.50 m	35.0 m <sup>2</sup>	65.0 m <sup>2</sup>

Bei einer Gesamthöhe 1 bis 4.50 m	70.0 m <sup>2</sup>	130.0 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	---------------------	----------------------

---

Art. 11

Terrassenhäuser

(vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Für Terrassenhäuser in den Wohnzonen Hinter Kommetsrüti und Mittlere Kommetsrüti gelten Art. 17 und Art. 18 BZR.

<sup>2</sup> Weitere Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zulässig und dürfen dort maximal drei, talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse mit Hauptnutzflächen aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.

<sup>3</sup> Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rückversatz ein Sockelgeschoss oder mit Rückversatz ein oberstes Geschoss ohne Hauptnutzflächen (gemäss Anhang 5 BZR) Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) realisiert werden.

~~<sup>4</sup> Die zonengemässe Gebäudelänge darf in Hangrichtung überschritten werden.~~

<sup>5</sup> Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 13 BZR gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.

~~<sup>6</sup> Im Sinne der Skizze gemäss Anhang 4 BZR wird für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Unterhalb der bergseitigen Rückversetzung dürfen keine Haupt- und Nebennutzflächen gemäss Anhang 5 erstellt werden. Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 13 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.~~

---

Art. 12

Mindestnutzungen

<sup>1</sup> In den Zonen W-A und W-B sind bei Neu- und Ersatzbauten ~~neue~~ pro Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (gemäss Anhang 5 BZR) zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen sowie bei Neu- und Ersatzbauten für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.

<sup>2</sup> In den Arbeitszonen sind Neu- und Ersatzbauten ~~Gebäude~~ mit weniger als zwei gewerblich nutzbaren Stockwerken nicht zulässig. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

b) Bauzonen

*Hinweis auf PBG*

§ 44 Kern- und Dorfzone

§ 45 Wohnzone

§ 46 Arbeitszone

§ 47 aufgehoben-~~Erhaltungszone~~

§ 48 Zone für öffentliche Zwecke

§ 49 Zone für Sport und Freizeitanlagen

§ 50 Grünzone

§ 51 aufgehoben-~~Deponiezone, Abbauzone~~

§ 52 Verkehrszone

Bauzonen	Abkürzung	Fachkommission gem. Art. 3 und Koordination gem. Art. 4	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Art. 6 BZR und § 12 PBV	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) gemäss Art. 6 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Art. 6 Abs. 3 BZR	Talseitige Fassadenhöhe 1 in m gemäss Art. 8 a) b)	Gesamthöhe 1 in m gemäss Art. 8 a) b)	Talseitige Fassadenhöhe 2 in m gemäss Art. 8 a) b)	Gesamthöhe 2 in m gemäss Art. 8 a) b)	Grenzabstand 1 in m gemäss § 122 PBG	Grenzabstand 2 in m gemäss § 122 PBG	Empfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzungsbestimmungen		
Zentrumszonen	Ze	x	ja	ja	ja/ (nein <sup>d)</sup> )	nein	--			gemäss Art. 14		--		4.0 m		II / III <sup>d)</sup>	Art. 14		
Wohnzone A	W-A		ja	ja	nein	nein	0.2	--	0.22	16.5	16.5	18.0	18.0	6.5	8.0 <sup>d)</sup>	II	Art. 12		
Wohnzone B	W-B		ja	ja	nein	nein	0.21	--	0.23	13.5	13.5	15.0	15.0	5.0	6.5 <sup>d)</sup>	II / III <sup>e)</sup>	Art. 12		
Wohnzone C	W-C		ja	ja	nein	nein	0.21	0.27	0.23	10.5	10.5	12.0	12.0	4.0	5.0 <sup>d)</sup>	II	Art. 10		
Wohnzone D	W-D		ja	ja	nein	nein	0.19	0.25	0.21	13.5	13.5	15.0	15.0	5.0	6.5 <sup>d)</sup>	II / III <sup>e)</sup>	Art. 10		
Wohnzone Wiggernweg	W-W		ja	ja	nein	nein	gemäss Art. 15			--	26.0	--	26.0	10.0		II	Art. 15		
Wohnzone Strittenmatt	W-St		ja	ja	nein	nein	gemäss Art. 16			--	11.0	--	11.0	4.0		II	Art. 16		
Wohnzone Hinter Kommetrüti	W-HK	x	ja	ja	nein	nein	gemäss Art. 17				§ 122 Abs. 3 PBG			II	Art. 17				
Wohnzone Mittlere Kommetrüti	W-MK	x	ja	ja	nein	nein	gemäss Art. 18				§ 122 Abs. 3 PBG			II	Art. 18				
Erhaltungszone Steinhuserberg	SE-Sb	x	ja	ja	ja	nein	gemäss Art. 19			--	11.0	--	11.0	4.0		III	Art. 19		
Wohn- und Arbeitszone 1	WAr 1	x	ja	ja	ja	nein	gemäss Art. 18a			--	16.5	--	16.5	6.5		III	Art. 18a		
Wohn- und Arbeitszone 2	WAr 2	x	ja	ja	ja	nein	--			--	11.5	--	11.5	6.5		III	--		
Arbeitszone 1	Ar 1		§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	nein	-- 0.6- <sup>f)</sup>	--	--	--	16.5	--	16.5	6.5		III	Art. 12		
Arbeitszone 2	Ar 2			ja	ja	ja	--			--	20.0	--	20.0	8.0		IV	Art. 12		
Sonderbauzone Tropenhaus 1	ST 1		nein	ja	ja	nein	Gemeinde legt Art und Weise der Bebauung gemäss Art. 20 fest						§ 122 Abs. 3 PBG		III	Art. 20			
Sonderbauzone Tropenhaus 2	ST 2		nein	ja	ja	nein	Gemeinde legt Art und Weise der Bebauung gemäss Art. 20 fest						§ 122 Abs. 3 PBG		III	Art. 20			
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	x	Gemeinde legt fest; Nutzung gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG														§ 122 Abs. 3 PBG	II / III <sup>e)</sup>	--
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF		Gemeinde legt fest; Nutzung gemäss BZR Anhang 2 sowie § 49 PBG														§ 122 Abs. 3 PBG	III	--
Grünzone 1 + 2	Gr		gemäss Art. 21														--	III	Art. 21
Verkehrszone	VZ		§ 52 PBG														--	III	--

- a) Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche zusätzlich höchstens 50 cm über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen.
- b) Abweichende Höhenregelung für Terrassenhäuser gemäss Art. 11 BZR
- c) In der Zentrumszone C «Gütsch» und F sind mässig störendes Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen und es gilt die Empfindlichkeitsstufe II.
- d) Grenzabstand für Bauten mit realisierter Gesamthöhe grösser als 17.0 m (W-A), grösser als 14.0 m (W-B und W-D) und grösser als 11.0 m (W-C)
- e) Zuweisung gemäss Zonenplan
- f) Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

---

 Art. 14

Zentrumszonen ZeA, ZeB,  
ZeC, ZeD, ZeE, ZeF

<sup>1</sup> Die Zentrumszone umfasst die Bauten im engeren Dorfkern entlang den Kantonsstrassen, am Dorfplatz, am Kirchhang, am Schmitteli und am Wiggernweg. Sie bezweckt die Erhaltung der Zentrumsfunktion des Dorfkerns sowie die optimale Eingliederung und Gestaltung von baulichen Veränderungen ins Strassen- und Platzbild sowie in den Kirchhang. Sie sichert wo nötig Durchblicke.

<sup>2</sup> Entlang den Kantonsstrassen sind in der Zentrumszone A und an der Bahnhofstrasse in den Zentrumszonen B, D und E im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Kantonsstrasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassen- und Platzraum ausgerichtet sein.

<sup>3</sup> Die maximale Gebäudelänge legt die Gemeinde situationsgerecht fest.

<sup>4</sup> In den Zentrumszonen A, B, C und D kann die Gemeinde auf Antrag der Fachkommission Architektur Ausnahmen bis zu 1.00 m Höhe zu den Höhen gemäss Abs. 5 gestatten, wenn dies städtebaulich eine bessere Lösung ermöglicht.

<sup>5</sup> Gestattet sind folgende Bauweisen und Gebäude mit folgenden Höhen:

a) Zentrumszone A:

Talseitige Fassadenhöhe:	16.50 m
Gesamthöhe:	16.50 m

An dem im Zonenplan bezeichneten Standort kann die Gemeinde gestützt auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR Fassaden- und Gesamthöhen bis zu 19.50 m zulassen.

b) Zentrumszone B:

Talseitige Fassadenhöhe:	13.50 m
Gesamthöhe:	16.50 m

Rückversatz oberstes Stockwerk: 4.00 m; Anordnung in erster Bautiefe ab Bahnhofstrasse: strassenseitig

c) Zentrumszone C:

Talseitige Fassadenhöhe:	13.50 m
Gesamthöhe:	13.50 m

Zwischen Menznauerstrasse und Stampfelistrasse ausserhalb erster Bautiefe Menznauerstrasse:

Talseitige Fassadenhöhe:	16.50 m
Gesamthöhe:	16.50 m

d) Zentrumszone D:

Talseitige Fassadenhöhe:	13.50 m
Gesamthöhe:	13.50 m

Die heutige Körnigkeit der Bebauung und die Einzelbauweise von Gebäuden mit eher quadratischem Grundriss gilt als Referenz für Neu- und Ersatzbauten.

e) Zentrumszone E:

Talseitige Fassadenhöhe: 13.50 m

Gesamthöhe: 16.50 m

Rückversatz oberstes Stockwerk: 4.00 m; Anordnung in erster Bautiefe ab Bahnhofstrasse: strassenseitig

Unter Einhaltung von § 166 PBG und gestützt auf ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR und kann die Gemeinde bergseitig für ein Gebäude Fassaden- und Gesamthöhen bis zu 28.50 m zulassen.

f) Zentrumszone F:

Talseitige Fassadenhöhe: 13.50 m

Gesamthöhe: 13.50 m

---

Art. 15

Wohnzone Wiggernweg

W-W

<sup>1</sup> Die Wohnzone Wiggernweg ist für Wohnbauten für «Betreutes Wohnen» bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

<sup>2</sup> Es gilt eine Gesamthöhe von 26.00 m. Die Gemeinde legt die weiteren Gebäudemasse, gestützt auf Abs. 3, fest.

<sup>3</sup> Voraussetzungen für die Erteilung von Baubewilligungen sind:

a) Ein Betriebsreglement, das die grundsätzliche Nutzung der Wohnungen durch den angestrebten Nutzungskreis «Betreutes Wohnen» sicherstellt 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. Die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr 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.

<sup>4</sup> 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. 34 BZR.

---

Art. 16

Wohnzone Strittenmatt

WSt

<sup>1</sup> 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.



<sup>2</sup> Der Ersatz und/oder eine massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Gemeinde legt die Baumasse von Fall zu Fall fest. ~~Er~~ Sie achtet dabei auf die Beibehaltung des heutigen Charakters der Überbauung.

---

Art. 17

Wohnzone Hinter Kommetsrüti **W-HK**

<sup>1</sup> Die Wohnzone Hinter Kommetsrüti dient der Erstellung und dem Erhalt der Gesamtüberbauung Hinter Kommetsrüti.

<sup>2</sup> Die bestehenden Terrassenhäuser können mit gleicher Erschliessung, gleichem Volumen, gleicher Gesamthöhe und gleicher anrechenbarer Gebäudefläche ersetzt werden, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt wird.

<sup>3</sup> Zusätzlich zu den bestehenden Terrassenhäusern dürfen folgende Bauten erstellt werden:

- a) In der ersten Bautiefe von 30.00 m ab Kommetsrütistrasse: zwei Gebäude mit jeweiliger Gesamthöhe von maximal 15.00 m und einer anrechenbaren Gebäudefläche von bis zu 225 m<sup>2</sup>. Die Gebäude sind zwischen der Flucht der Terrassenhäuser zu platzieren.
- b) Ein zusätzliches Terrassenhaus südlich der bestehenden Terrassenhäuser im gleichen Ausmass und Volumen und vergleichbarer Erschliessung.

---

Art. 18

Wohnzone Mittlere Kommetsrüti **W-MK**

<sup>1</sup> Die Wohnzone Mittlere Kommetsrüti dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.

<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten können mit gleichem Volumen, gleicher Gesamthöhe und gleicher anrechenbarer Gebäudefläche ersetzt werden, wenn die Stellung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung gewahrt wird.

---

Art. 18a

Wohn- und Arbeitszone 1, Parz. Nr. 719, WAr 1

Die Wohn- und Arbeitszone 1 auf der Parzelle Nr. 719 dient der Erstellung einer dichten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht mit folgenden Anforderungen:

- a) Mit dem Gestaltungsplan darf nicht von den Gesamthöhen gemäss Art. 13 BZR abgewichen werden. Der Art. 33 Abs. 1 BZR kommt nicht zur Anwendung.
- b) Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 BZR zu erstellen.
- c) Für die Überbauungsziffern 1 bis 3 gilt ein Richtwert von 0.40. Flächen für Verkaufsnutzungen kann die Gemeinde mit einer entsprechenden

Erhöhung der Überbauungsziffer ausgleichen. Die definitiven Überbauungsziffern bzw. die anrechenbaren Gebäudeflächen sind im Gestaltungsplan gestützt auf die Anforderungen Art. 3 BZR der quartier- und ortsbildprägenden Wirkung detailliert festzulegen.

- d) Mindestens 50 % der realisierten Hauptnutzflächen gemäss Anhang 5 BZR sind als Wohnnutzungen und mindestens 20 % als Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen zu realisieren.
- e) Pro Gebäude sind mindestens drei Geschosse mit Hauptnutzflächen zu realisieren, davon ausgenommen sind Ladengeschosse für Verkaufsnutzungen.

---

Art. 19  
Erhaltungszone Steinhuserberg E-Sb

<sup>1</sup> Die Erhaltungszone 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 Ortscharakter entsprechen.

<sup>2</sup> Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden, wenn die vorgesehene Nutzung dem Charakter des Ortes entspricht und deren Erscheinungsform nicht wesentlich verändert wird. Umnutzungen sind bewilligungspflichtig und bedingen ein Baugesuch. Die Bewilligung wird erteilt, wenn der Ortscharakter gewahrt bleibt.

<sup>3</sup> Nutzungen, die grössere Lagerplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.

<sup>4</sup> An dem im Zonenplan dargestellten Neubaustandort ist ein Neubau zulässig.

<sup>5</sup> Alle baulichen Massnahmen haben sich in Volumen, Gestaltung und Materialien dem Ortsbild einzuordnen.

<sup>6</sup> Terrainveränderungen sind nur sehr zurückhaltend vorzunehmen.

---

Art. 20  
Sonderbauzone Tropenhaus (1 und 2) ST

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Tropenhaus ist eine Bauzone. Sie dient dem Betrieb des Tropenhauses mit Produktionsanlage, Restaurationsbetrieb und Infozentrum sowie den notwendigen Parkierungsanlagen.

<sup>2</sup> Die Sonderbauzone 1 umfasst den Standort des Tropenhauses. Die Flächen mit Besucherzugang dürfen 4'000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die baulichen Anpassungen sowie die Nutzungsfestlegungen werden im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt. Dieser ist Voraussetzung für eine Baubewilligung.

<sup>3</sup> Die Sonderbauzone 2 dient der Parkierung für die Bedürfnisse des Tropenhauses sowie allfälligen weiteren Freizeitnutzungen. Die Parkplätze sind zu bewirtschaften.

<sup>4</sup> Alle Bauten und Anlagen haben sich bezüglich architektonischer Gestaltung und Stellung im Gelände gut in die Landschaft einzugliedern.

<sup>5</sup> 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. 21  
Grünzonen allgemein  
Gr-1, Gr-2

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Grünzone 1 gilt als Grundnutzung. Es sind keine baulichen Anlagen keine Lager und Ablagerungen aller Art, sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet.

<sup>3</sup> Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone 1 sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen. Offene Gartenanlagen sind gestattet.

<sup>4</sup> Die Grünzone 2 ist einer Bauzone überlagert. Die entsprechende Fläche darf zur anrechenbaren Grundstückfläche gezählt werden.

<sup>5</sup> In der Grünzone 2 sind Hochbauten, Parkplätze, Lagerplätze sowie grössere Terrainveränderungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, nicht zulässig.

---

Art. 22  
Grünzonen Gewässerraum Gr-G

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die entsprechende Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.

<sup>2</sup> Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

c) Nichtbauzonen

*Hinweis auf PBG*

§ 54 Landwirtschaftszone

§ 54a aufgehoben

§ 55 Reservezone

§ 56 Übriges Gebiet

§ 57 Gefahrenzone

§ 58 Freihaltezone  
 § 59 aufgehoben  
 § 59a Weilerzone  
 § 59b Deponiezone, Abbauzone

---

Art. 23  
 Landwirtschaftszone Lw

- <sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 24  
 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert. In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.
- <sup>2</sup> Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

---

Art. 25  
 Gefahrengebiete G

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- <sup>4</sup> Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- <sup>5</sup> Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. ~~Der Gemeinderat~~ Die Gemeinde legt die notwendigen

Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>6</sup> Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

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

<sup>7</sup> Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

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

## d) Schutzzonen

*Hinweis auf PBG*

§ 60 Schutzzonen

---

Art. 26  
Landschaftsschutzzone  
1 und 2 LsZ1, LsZ2

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone 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.

<sup>2</sup> Die Landschaftsschutzzonen sind der Landwirtschaftszone und dem Wald überlagert.

<sup>3</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Bei der Bewirtschaftung des Waldes ist der naturnahe Aufbau zu erhalten und zu fördern.

<sup>4</sup> Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bach- und Flussläufe auszuführen.

<sup>5</sup> Energie- und Telekommunikationsleitungen, die aus technischen Gründen durch die Landschaftsschutzzonen geführt werden müssen, sind im Boden zu führen.

<sup>6</sup> 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 bestmöglich ins Gelände einzufügen und naturnah zu gestalten.

<sup>7</sup> Bodenverbesserungsmassnahmen sind in der Landschaftsschutzzone 2 nicht zulässig.

---

## Art. 27

### Kommunale Naturschutzzone NaZ

<sup>1</sup> Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

<sup>4</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften im Interesse der Schutzziele sind zulässig, wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die

Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 28

Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

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

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

---

Art. 29

Kulturdenkmäler

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin «schützenswerte» und «erhaltenswerte» Denkmäler sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Denkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Denkmälern oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

<sup>3</sup> Die Gemeinde legt bei als «erhaltenswert» eingestuften Denkmäler Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer fest. Auf

begründeten Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Gemeinde unter Abwägung aller Interessen und unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien ganz oder teilweise auf den Schutz verzichten.

---

Art. 30  
Archäologische Fund-  
stellen AFS

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer Archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

---

Art. 31  
Geotopschutz

<sup>1</sup> INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Aufschlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

<sup>2</sup> INR-Geo-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen, und zu erstellen.

<sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

e) Ortsplanungsverfahren

*Hinweis auf PBG*

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

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

- § 65 Zweck
- § 66 Kosten



§ 67 aufgehoben

---

Art. 32  
Bebauungsplan- und  
Gestaltungsplanpflicht

- <sup>1</sup> Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

b) Bebauungsplan

*Hinweis auf PBG*

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

c) Gestaltungsplan

*Hinweis auf PBG*

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

---

Art. 33  
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- <sup>1</sup> Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 3'000 m<sup>2</sup> kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

Abweichung zur Überbauungsziffer (ÜZ), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

		ÜZ	Fh	Gh
<b>ohne</b> Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
	GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
<b>mit</b> Konkurrenzverfahren gemäss Art. <del>5 Art. 35</del> BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
	GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

<sup>2</sup> Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass, wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungs-etappen festlegen.

## 7. Planungszone

### Hinweis auf PBG

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

## Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

### Hinweis auf PBG

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

## Teil D ~~Planungsvorteile und -nachteile~~ ~~Übernahmepflicht,~~ ~~Entschädigungen~~ und Beiträge

### Hinweis auf PBG

- § 105 ~~Abgabepflicht~~ ~~Pflicht zur Übernahme von Grundstücken~~
- § 105a Vertraglicher Mehrwertausgleich
- § 105b Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe
- § 105c Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung

§ 105d	Verteilung und Verwendung der Erträge
§ 105e	Verfahren
§ 105f	Gesetzliches Pfandrecht
§ 105g	Verhältnis zum Steuerrecht
§ 105h	Ergänzendes Recht
§ 106-108	Planungsnachteile Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

## Teil E Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### *Hinweis auf PBG*

§ 112a	Baubegriffe und Messweise
§ 113	Benutzung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
§ 115	Strassenbenennung und Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

---

#### Art. 33a Reklamen

<sup>1</sup> Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.

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

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

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

### II. Erschliessung

#### *Hinweis auf PBG*

§ 117	Grundsätze
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

---

Art. 34  
Abstellflächen für Fahrzeuge

<sup>1</sup> Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

<sup>2</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit bis zu zwei Wohnungen können Garagenvorplätze von mind. 5.00 m Länge als Abstellfläche angerechnet werden. ~~Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.~~

<sup>4</sup> Die Gemeinde 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). In den Zentrumszonen pro Wohnung mindestens 1 Abstellplatz und kein Besucherparkplatz. Die Besucherparkplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

b) Läden, Büros, Kleingewerbe usw.:

1 Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (gemäss Anhang 4). In den Zentrumszonen legt die Gemeinde gestützt auf die VSS-Normen unter gebührender Beachtung der öffentlichen und privaten Interessen die Anzahl Abstellplätze fest.

c) Für Hotels und Restaurants gelten die kantonalen Richtlinien.

<sup>5</sup> Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Plätze nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

<sup>6</sup> Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde 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 die Gemeinde von Fall zu Fall fest.

<sup>7</sup> Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

~~<sup>8</sup> Abstellflächen bei Wohnbebauungen dürfen die umgebende Grünfläche nicht wesentlich schmälern.~~

<sup>9</sup> Der Platz pro Auto muss mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen, Zufahrtsflächen nicht eingerechnet.

<sup>10</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Parkplätzen auf privatem Grund verlangen, wenn die

vorhandenen Parkplätze dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

---

Art. 35  
Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 8'000.--. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe entfällt, wenn die Gemeinde gemäss § 94 StrG die Erstellung von Abstellflächen ganz oder teilweise verbietet.

### III. Abstände

#### 1. Grenzabstand

*Hinweis auf PBG*

§ 120 Messweise

§ 121 aufgehoben

§ 122 Ordentlicher Grenzabstand

§ 123 aufgehoben

§ 124 Grenzabstand bei Kleinbauten und Anlagen

§ 125 Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten

§ 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen

§ 127 aufgehoben

§ 128 aufgehoben

§ 129 Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

#### 2. Gebäudeabstand

*Hinweis auf PBG*

§ 130 Messweise

§ 131 Ordentlicher Gebäudeabstand

§ 132 Besondere Gebäudeabstände

#### 3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

*Hinweis auf PBG*

§ 133 Bauten und Anlagen

§ 134 Einrichtungen im öffentlichen Interesse

#### 4. Andere Abstände

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

#### IV. Höhenmasse

*Hinweis auf PBG*  
 § 138 aufgehoben  
 § 139 Berechnung

#### V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

*Hinweis auf PBG*  
 § 140 Eingliederung, Begrünung  
 § 140a aufgehoben  
 § 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt  
 § 142 Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, ~~und~~ historischer Ortskerne ~~so-~~  
 wie archäologischer Fundstellen  
 § 143 Antennen und vergleichbare Anlagen  
 § 144 aufgehoben  
 § 144a aufgehoben

---

Art. 36  
 Dachbegrünungen und  
 Dachaufbauten

<sup>1</sup> Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>2</sup> Technische ~~notwendige~~-Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 8 und Art. 13 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.

---

Art. 37  
 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. 38

## Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

<sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

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

<sup>4</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszone

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

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

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

<sup>5</sup> In Wohnzonen, in den Zentrumszonen und in den Wohn- / Arbeitszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

<sup>6</sup> An Kulturdenkmäler und in der Landschaftsschutzzone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.

---

Art. 39  
Beleuchtung/  
Lichtemissionen

<sup>1</sup> Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Leuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z.B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind soweit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.). ~~Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtemissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.~~

<sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen ~~sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen~~, sind bewilligungspflichtig. Die zuständige Stelle kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

<sup>3</sup> Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen, anerkannten Normen und Richtlinien.

<sup>4</sup> Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 ~~05.00~~ Uhr nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann. ~~In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.~~

## VI. Sicherheit

### Hinweis auf PBG

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



## VII. Schutz der Gesundheit

### 1. Allgemeine Bestimmungen

*Hinweis auf PBG*

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

---

#### Art. 40

##### Nebenräume

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend Grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

<sup>2</sup> Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

---

#### Art. 40a

##### Bereitstellung von Siedlungsabfällen

<sup>1</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

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

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

### 2. Spielplätze und Freizeitanlagen

*Hinweis auf PBG*

- § 158 Erstellung
- § 159 Ersatzabgaben

---

Art. 41  
Ersatzabgabe für Spiel-  
flächen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 und § 159 PBG beträgt einmalig Fr. ~~CHF~~200.-- pro m<sup>2</sup> «nicht realisierte Spielfläche» (Stand 2016). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. ~~Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.~~

### 3. Immissionsschutz

*Hinweis auf PBG*

§ 160 aufgehoben

§ 161 Vermeidung übermässiger Immissionen

---

Art. 42  
Bauen in lärmbelasteten  
Gebieten

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan- oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erstellt werden.

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

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

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

---

Art. 43  
Technische Gefahren

Bei Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen. Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

### 4. Bezug von Neubauten

*Hinweis auf PBG*

§ 162 Voraussetzungen

## VIII. Energie

*Hinweis auf PBG*

- § 163 ~~aufgehoben~~ ~~Ausnutzung der Energie~~
- § 164 ~~aufgehoben~~ ~~Isolation gegen Wärmeverlust~~
- § 165 ~~aufgehoben~~ ~~Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke~~

## IX. Hochhäuser

*Hinweis auf PBG*

- § 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen
- § 167 ~~aufgehoben~~
- § 168 ~~aufgehoben~~

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

*Hinweis auf PBG*

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

## XI. Camping

*Hinweis auf PBG*

- § 174 ~~Campieren~~ ~~Camping~~
- § 175 ~~aufgehoben~~
- § 176 ~~aufgehoben~~
- § 177 Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

*Hinweis auf PBG*

- § 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
- § 179 ~~aufgehoben~~
- § 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
- § 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
- § 182 Zuständigkeit, ~~und~~ Verfahren
- § 183 ~~aufgehoben~~

## Teil F Baubewilligung und Baukontrolle

*Hinweis auf PBG*

- § 184 Baubewilligungspflicht

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

## Teil G Rechtsschutz

### *Hinweis auf PBG*

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache und Beschwerdebefugnis

## Teil H Aufsicht, Vollzug, Strafen

### *Hinweis auf PBG*

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

---

Art. 44  
Gebühren

<sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

<sup>2</sup> Die Gemeinde legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.-- und 200.-- fest.

<sup>3</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

<sup>4</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

---

Art. 45  
Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn die Täterin oder der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu Fr. 40'000.--~~Franken~~.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 27 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 28 Abs. 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit einer Busse bis zu Fr. 20'000.--~~Franken~~, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.--~~Franken~~ bestraft.

## Teil I Schlussbestimmungen

*Hinweis auf PBG*

§ 215-221 ~~aufgehoben-Änderung bisherigen Rechts~~

§ 222/223 ~~Aufhebung bisherigen Rechts~~

§ 224-227 ~~Übergangsbestimmungen~~

---

Art. 46  
Schlussbestimmung

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

<sup>2</sup> ~~Das Bau- und Zonenreglement vom 12. Dezember 2006 wird aufgehoben.~~

<sup>3</sup> ~~Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung hängig sind, sind bezüglich der~~

~~Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnutzungsziffer) zu beurteilen.~~

<sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne ~~werden~~ wurden mit der Gesamtrevision vom 2. Juli 2019 aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan Ankenberg vom 24. April 1974
- b) Gestaltungsplan Gross-Sedel. 1. Etappe vom 2. August 1972, Etappe 2 vom 24. Juli 1974, mit Änderungen vom 3. Juli 1986 und 7. Februar 2008
- c) Gestaltungsplan Wisstannenweid vom 19. März 1986
- d) Gestaltungsplan Blumenweg 1 vom 18. Dezember 2008
- e) Gestaltungsplan Rosengarten vom 18. Mai 1994
- f) Teil-GP Mittlere Kommetsrüti (2006)
- g) Teil-GP Mittlere Kommetsrüti (2014)

<sup>5</sup> Für folgende Gestaltungspläne ~~galt~~ gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie ~~wurden sind~~ per 31. Dezember 2023 aufgehoben:

- a) GP Hinter-Kommetsrüti (1992)
- b) GP Mittlere Kommetsrüti (1993, 1996)
- c) GP Sedelhalde (2011)
- d) GP Hiltenrain (2001)
- e) GP Hiltenweid (Entscheid GP Hiltenberg 1991)

---

Wolhusen, .....

Gemeinderat Wolhusen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

---

Bruno Duss

David Schmid

---

Von den Stimmberechtigten beschlossen am .....

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt.

**Gesamtrevision:**

Von den Stimmberechtigten beschlossen am 10. Februar 2019

Wolhusen, 28. März 2019

Der Gemeindepräsident

sign. Peter Bigler

Der Gemeindeschreiber

sign. David Schmid

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid  
Nr. 781 vom 2. Juli 2019.

---

**Teilrevision 2023:**

Von den Stimmberechtigten beschlossen am .....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt.

## Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wolhusen <b>zu Tabelle Art. 13 BZR</b>		verbindlich
Bezeichnung	Gebiet	Zweck
A	Katholische Kirche	Kirchliche Bauten und Anlagen, Bauten und Anlagen für Vereinsaktivitäten und Freizeitanlagen
B	Reformierte Kirche	
C	Steinhuserberg	
D	Rainheim	Bauten und Anlagen für Bildung, Bauten und Anlagen für Vereinsaktivitäten, Sport- und Freizeitanlagen, kommunale Infrastruktur
E	Berghof	
F	Steinhuserberg	
G	Weid / Wisstannenweid	Pflege und Wohnen für Behinderte, Bauten und Anlagen für Bildung
H	Menznauerstrasse	Gemeindeverwaltung, kommunale Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen
I	Berghof	Pflege und betreutes Wohnen im Alter, Gesundheitseinrichtungen
K	Spital	Spital und Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen

## Anhang 2: Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wolhusen <b>zu Tabelle Art. 13 BZR</b>		verbindlich
Bezeichnung	Zweck	
a	Sport- und Freizeitanlagen	
b	Schwimmbad, Sport- und Freizeitanlagen	
c	Camping, Sport- und Freizeitanlagen	

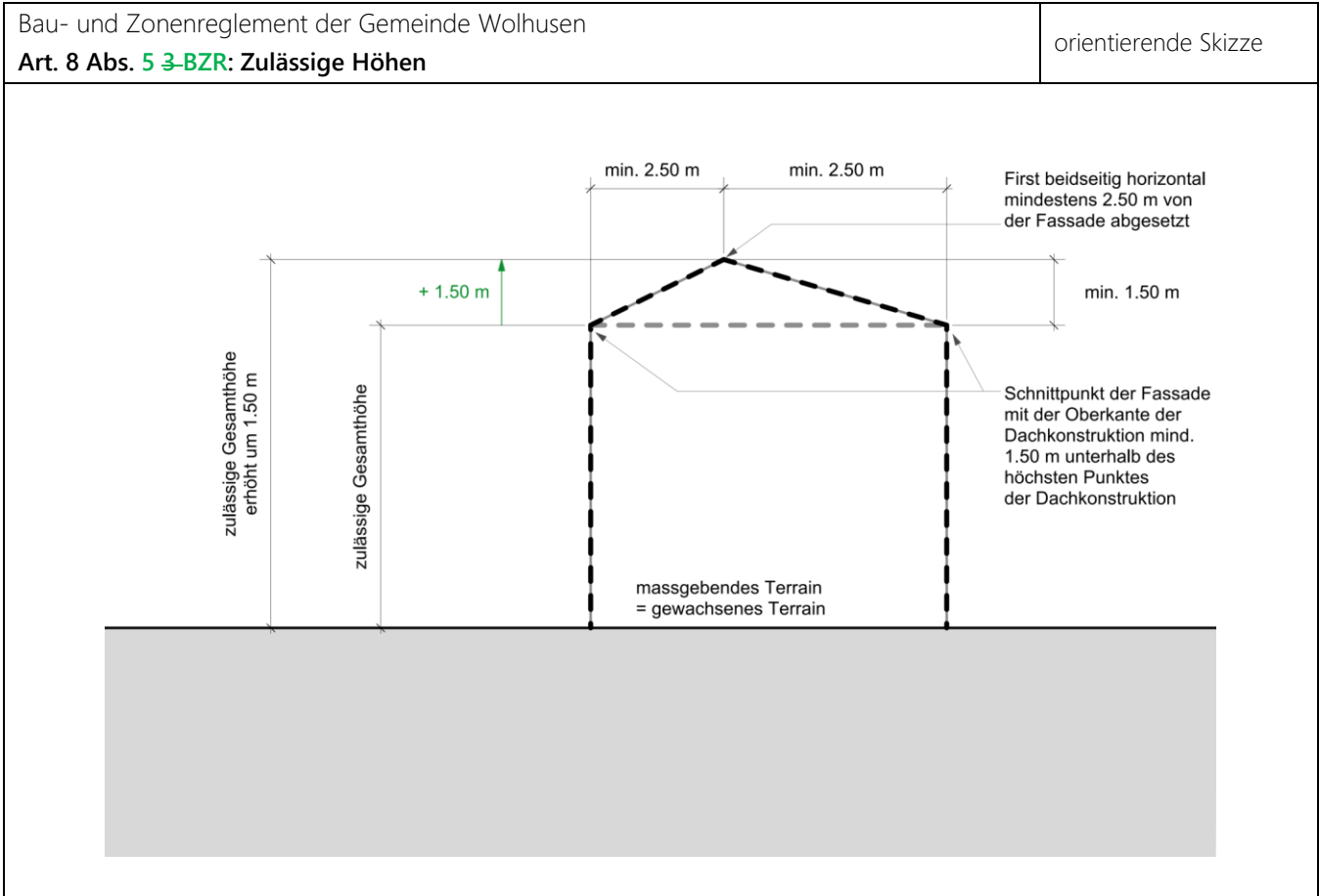
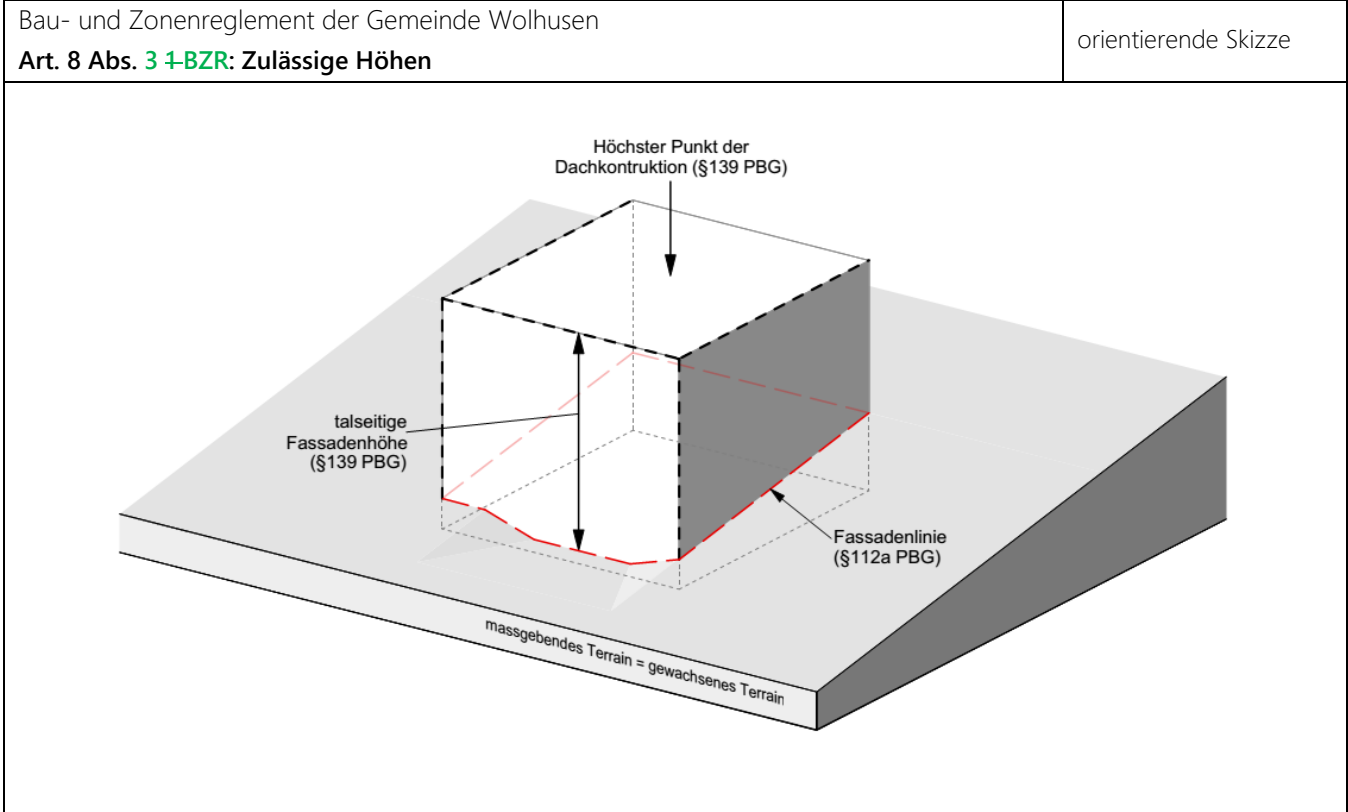
## Anhang 3: Bewilligte, weiterhin gültige Gestaltungspläne (orientierend)

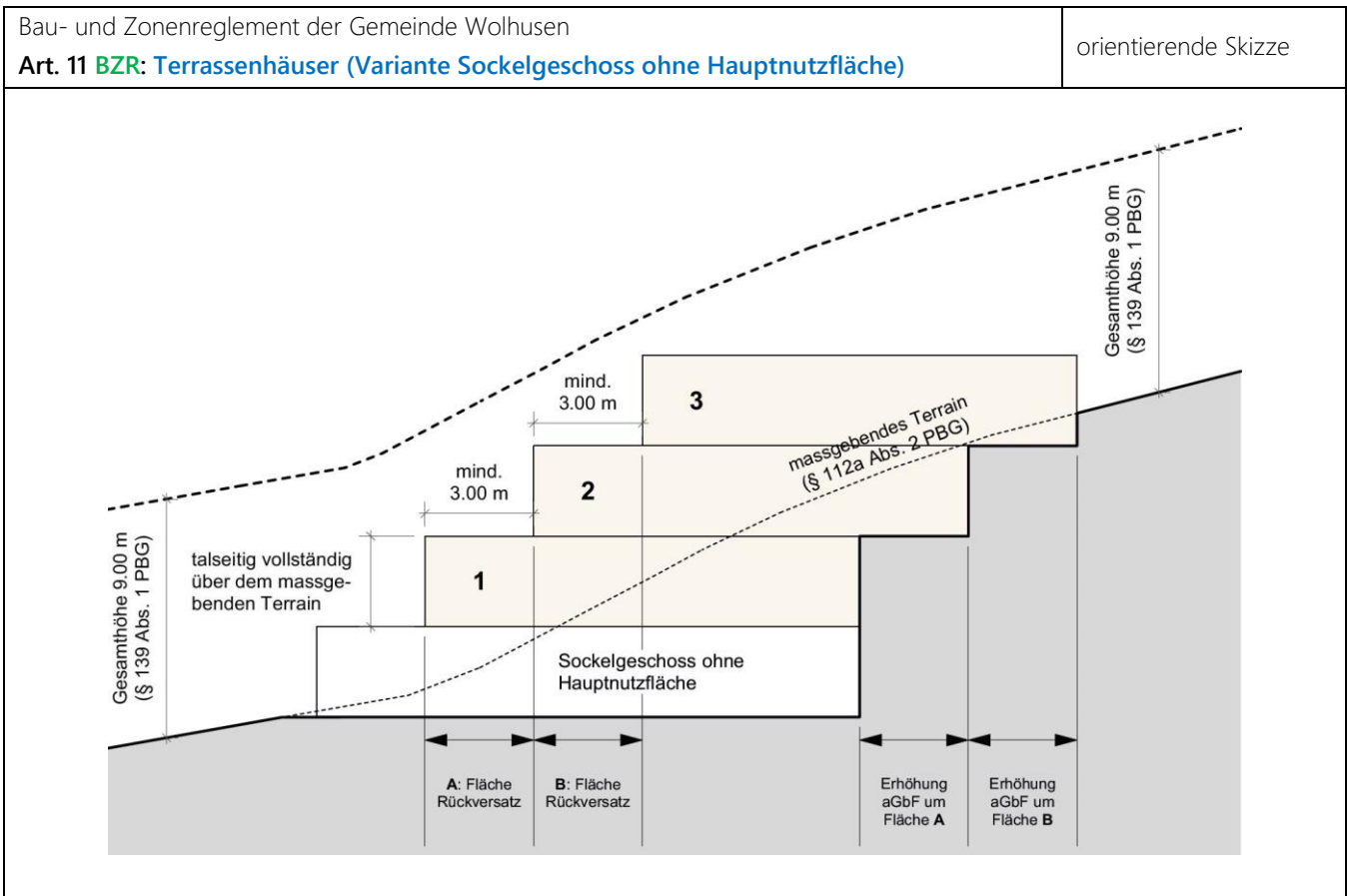
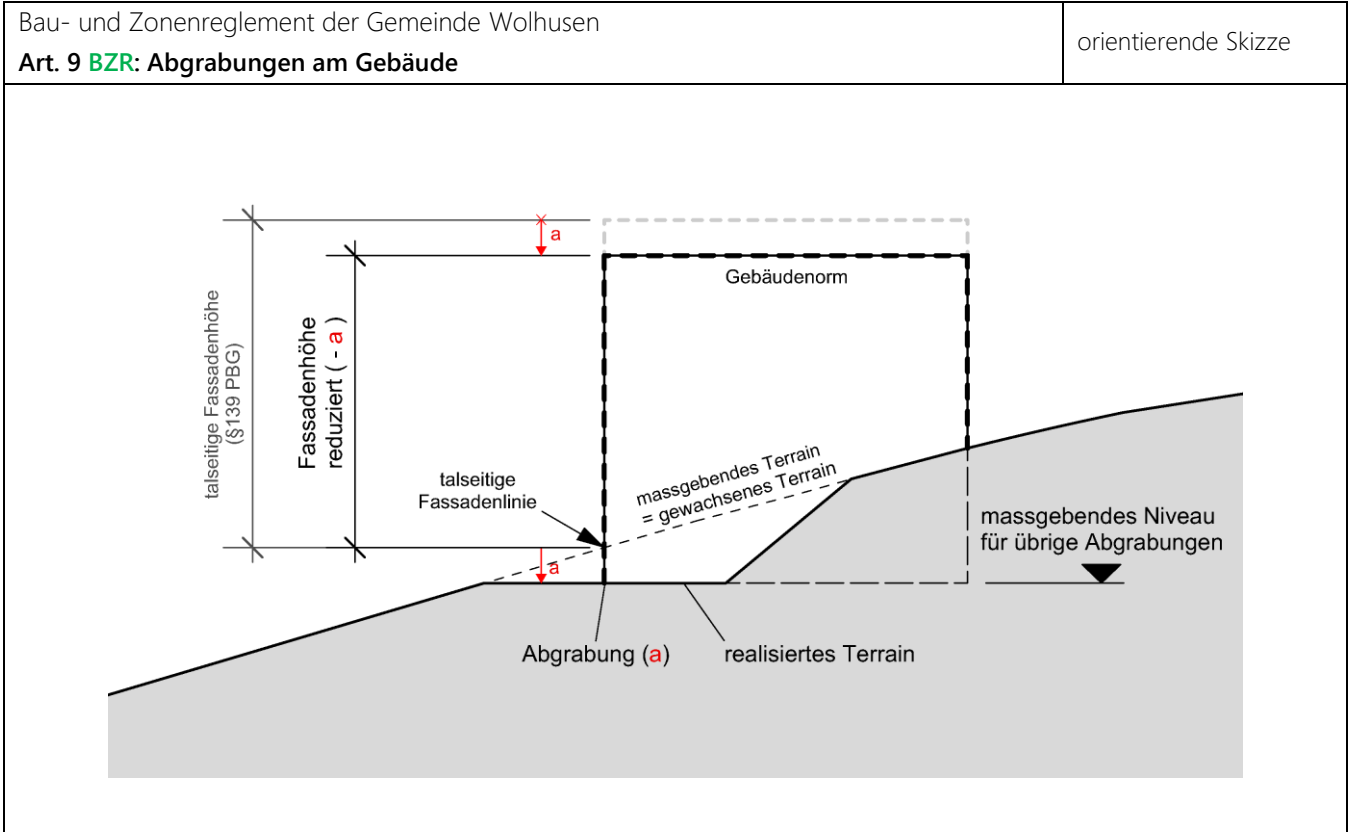
- GP Tropenhaus (2008)
- GP Sonneck (2011)



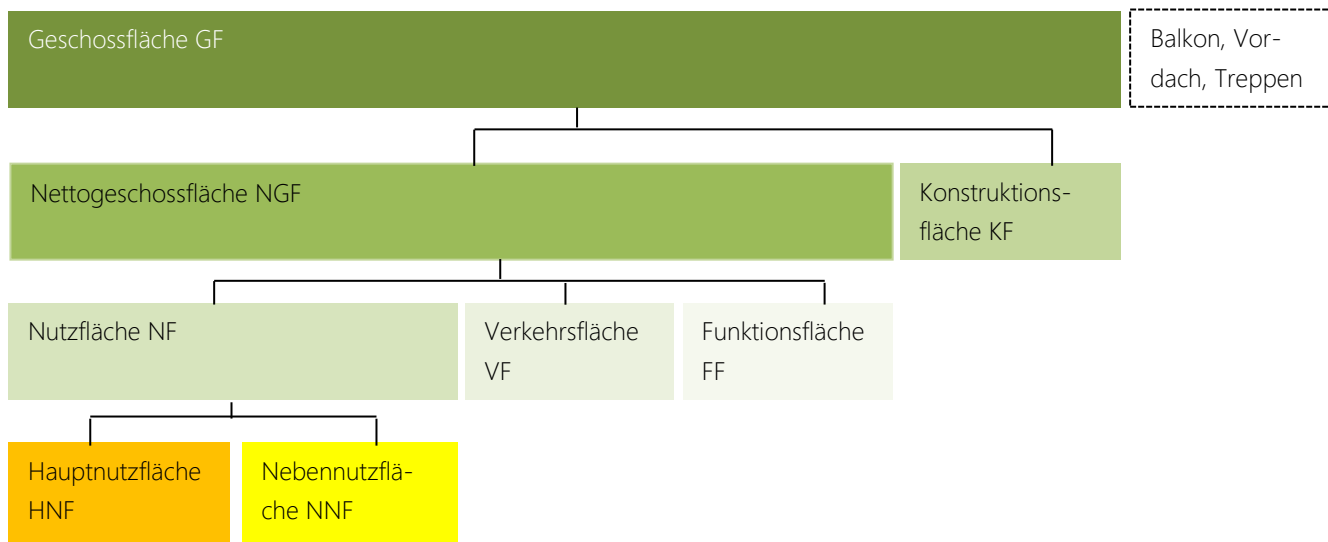
## Anhang 4: Orientierende Skizzen

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wolhusen</p> <p><b>Höchster Punkt der Dachkonstruktion bei Schräg- und Flachdächern gemäss § 139 PBG und § 34 PBV sowie Art. 8 BZR</b></p> <p><del>Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</del></p>	<p>orientierende Skizze</p>
<p>○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p> <p>— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	





# Anhang 5: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003, orientierend)



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

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

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.

- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugs-schächte

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.

- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:

- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen