Gemeinde Zell

Bau- und Zonenreglement

Vom Gemeinderat am 20. Februar 2024 zur Gemeindeversammlung verabschiedet

Öffentliche Auflage vom 30 Mai 2023 bis 30. Juni 2023

Von den Stimmberechtigten beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident

_____

Der Gemeindeschreiber

_____

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr.

am

Datum

Unterschrift

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4
Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4
Art. 3 Bauen mit Qualität 4
Art. 4 Fachgremium 5
Art. 5 Koordination vor Planungsbeginn 6
Art. 6 Variantenverfahren 6

II. Zonenbestimmungen 6

1. Definitionen 6
Art. 7 Zulässige Höhen (vgl. Skizze Anhang 4) 6
Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze Anhang 4) 7
Art. 9 Überbauungsziffer (ÜZ) (vgl. Skizze Anhang 4) 7
Art. 10 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C und D 8
Art. 11 Mindestnutzungen 8
Art. 12 Terraingestaltung (vgl. Skizze Anhang 4) 8

2. Bauzonen 9
Art. 13 Dorfzone Do (vgl. Skizze Anhang 4) 9
Art. 14 Zentrumszone 1 und 2 Ze-1, Ze-2 10
Art. 15 Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D, W-E 11
Art. 16 Erhaltungszone Hinterdorf E-H 12
Art. 17 Arbeitszone 1, 2 und 3 Ar-1, Ar-2, Ar-3 12
Art. 18 Sonderbauzone Steiberg Hüswil So-Hü 13
Art. 19 Sonderbauzone Gass So-Ga 14
Art. 20 Sonderbauzone Fröschloch So-Fr 15
Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke OeZ 15
Art. 22 Grünzone Allgemein Gr-A 15
Art. 23 Grünzone Gewässerraum Gr-G 15
Art. 24 Verkehrszonen Vz 16

3. Nichtbauzonen 16
Art. 25 Landwirtschaftszone Lw 16
Art. 26 Reservezone Rz 16
Art. 27 Deponiezone Dz 16
Art. 28 Abbauzone Ab 17
Art. 29 Gefährdete Gebiete G 18
Art. 30 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G 19

4. Schutzzonen 19
Art. 31 Ortsbildschutzzone Brisecker-Dörfl Ob-BD 19
Art. 32 Umgebungsschutz- Bereich Kirchen Hüswil und Zell Us-K 19
Art. 33 Naturschutzzone Ns 19
Art. 34 Landschaftsschutzzone Ls 20
Art. 35 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume) 21

5. Sondernutzungspläne 21

Art. 36 Gestaltungsplanpflicht 21
Art. 37 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 21

Teil C Bauvorschriften 22

I. Erschliessung 22
Art. 38 Abstellflächen für Fahrzeuge 22

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 23
Art. 39 Dachgestaltung 23
Art. 40 Umgebungsgestaltung 23
Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes 24
Art. 42 Kulturdenkmäler 24
Art. 43 Aussichtspunkte 25
Art. 44 Archäologische Fundstellen 25
Art. 45 Geotopschutz 26
Art. 46 Reklamen 26
Art. 47 Anlagen zur Energieerzeugung 26
Art. 48 Antennenanlagen 26
Art. 49 Beleuchtung/ Lichtemissionen 27

III. Schutz der Gesundheit 28
Art. 50 Schutz vor Wärmeeinwirkung 28
Art. 51 Nebenräume, Fahrräder 28
Art. 52 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen 29
Art. 53 Bereitstellung von Siedlungsabfällen 29
Art. 54 Bauen in lärmbelasteten Gebieten 29
Art. 55 Technische Gefahren 29

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen 30
Art. 56 Gebühren 30
Art. 57 Strafbestimmungen 30

Teil D Schlussbestimmungen 31
Art. 58 Schlussbestimmung 31

6. Anhang 1: Naturobjekte (gemäss Art. 35 BZR) 32

7. Anhang 2: Aussichtspunkte (gemäss Art. 43 BZR) 34

8. Anhang 3: Kulturdenkmäler (gemäss Art. 42 BZR) 35

9. Anhang 4: Skizzen 38

10. Anhang 5: Definition Flächen 42

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

Teil A Allgemeines

Art. 1 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 Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung, der kantonalen Richtplanung und des kommunalen Siedlungsleitbildes zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

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

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

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3 Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.

[2] Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - insbesondere folgende Aspekte - situationsgerecht zu berücksichtigen:

- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers
- Standort, Stellung, Form, Dachgestaltung, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen

- Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum
- Beleuchtung

[3] Wo dies die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter und / oder
b) ein Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen.

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

[5] In Erweiterung zu § 154a PBG sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen.

Art. 4
Fachgremium

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen mit quartier-, orts- und landschaftsbildprägender Wirkung ein Fachgremium ein. Die Gemeinde zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Dorfzone und den Zentrumszonen, in den Umgebungsschutzbereichen Kirchen Hüswil und Zell, in der Ortsbildschutzzone Briseck-Dörfli, sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen zu.

[2] Die Gemeinde verzichtet auf die Stellungnahme des Fachgremiums, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 6 BZR) bleibt vorbehalten.

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

[4] Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die

Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 6 BZR) bleibt vorbehalten.

[5] Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur / Ortsgestaltung, Landschaftsplanung und Raumplanung mit Verständnis fürs Bauen im ländlichen Raum, sowie je mindestens einem Mitglied des Gemeinderates und der Verwaltung.

Art. 5
Koordination vor Planungsbeginn

Wo in der Dorfzone und in den Zentrumszonen kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind bauliche Veränderungen mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Bauliche Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.

b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

c) Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch das Fachgremium verlangen.

Art. 6
Variantenverfahren

[1] Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und

b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

a) sich finanziell an diesem beteiligen,

b) einen der Teilnehmenden am Variantenverfahren bestimmen sowie

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

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 7
Zulässige Höhen
(vgl. Skizze Anhang 4)

[1] Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 2 gilt die Gesamthöhe 1.

[2] Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gilt die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;

b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
c) mit den gewährten Mehrhöhen wird gegenüber den Bauten mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert.

[3] Die Gesamthöhen 1 und 2 dürfen durch technische Aufbauten gemäss Art. 39 Abs. 2 BZR überschritten werden.

Art. 8
Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Skizze Anhang 4)

[1] Die zonengemäss zulässige Gesamthöhe reduziert sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an und bis zu 3.00 m vor der talseitigen Fassade. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

[3] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmungen gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

[4] Die Reduktion der zulässigen Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

a) Lichtschächten und Notausgängen,
b) Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, 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. 9
Überbauungsziffer (ÜZ)
(vgl. Skizze Anhang 4)

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

[2] Unterschreiten Bauten in der Wohnzone B und C die zulässigen Gesamthöhen um mindestens 3.0 m bzw. in der Wohnzone D um 2.0 m, gilt eine Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) von 0.30.

[3] Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 20 % zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

[4] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von 0.05, wobei jedenfalls mindestens 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.

[5] Wo in den Zonenbestimmungen keine ÜZ definiert ist, wird diese von der Gemeinde festgelegt.

[6] Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

Art. 10 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen C und D

In den Zonen W-C und W-D darf mit Ausnahme bei Terrassenhäusern und bestehenden Reihenhäusern gemäss Art. 9 Abs. 6 BZR 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 60.0m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 5 gebaut wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
	Parzelle < 800 m²	**Parzelle > 800 m²**
Bei einer Gesamthöhe 1 von mehr als 7.5 m, unter Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m^2	45 m^2
Bei einer Gesamthöhe 1 von 4.5 m bis 7.5 m	35 m^2	65 m^2
Bei einer Gesamthöhe 1 bis 4.5 m	70 m^2	130 m^2

Art. 11 Mindestnutzungen

In der Arbeitszone sind neue Gebäude mit mindestens zwei gewerblich genutzten oberirdischen Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen

a) für betriebsbedingte Anforderungen,
b) für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
c) für zeitlich befristete Nutzungen,
d) für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Art. 12 Terraingestaltung

(vgl. Skizze Anhang 4)

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

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

- ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m

- bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m

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

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

[5] Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

2. Bauzonen

Art. 13
Dorfzone
Do
(vgl. Skizze Anhang 4)

[1] Die **Dorfzone** (Do) dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Dorfkerns Zell. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

[2] Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen besonders gut in den Charakter des Ortsbildes mit zur Strasse hin orientierten Einzelbauten einzugliedern.

[3] In Gebäuden, deren realisierte Gesamthöhe höher als 10.00 m liegt, darf die Grundfläche des obersten Geschosses mit mehr als 1.50 m lichter Höhe maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Reduktion dieser Grundfläche muss in erster Bautiefe ab St. Urbanstrasse optisch zur Strasse hin erkennbar sein.

[4] Einfriedungen entlang der St. Urbanstrasse dürfen ab Niveau Trottoir nicht höher als 1.00 m sein. Neue Autoabstellflächen dürfen nicht zwischen Strasse und Gebäude realisiert werden. Die Gemeinde kann in folgenden Fällen Ausnahmen gewähren:

a) für Besucherparkplätze von Erdgeschossnutzungen
b) wenn die örtliche Situation eine solche Lösung technisch verunmöglicht oder wenn sie wirtschaftlich unverhältnismässig ist.

[5] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Do
a)	Gesamthöhe 1 und 2	13 m
b)	Grenzabstand § 122 PBG	4 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

[6] Mit Sondernutzungsplänen darf nicht von der zulässigen Gesamthöhe abgewichen werden.

[7] Für das Baubewilligungsverfahren gelten die Art. 3, 4 und 5 BZR.

Art. 14
Zentrumszone 1 und 2
Ze-1, Ze-2

[1] Die **Zentrumszonen** (Ze) dienen der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentraler Lage mit Bezug zum Strassenraum und Bahnhof. Ausserhalb des im Zonenplan festgelegten Gebietes «Gesamtkonzept Bahnhofstrasse» und der im Zonenplan bezeichneten Parzellen sind Einzelbauten zu erstellen.

[2] Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb, zum Wohnen sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

[3] In Gebäuden, deren realisierte Gesamthöhe höher als 10.0 m liegt, darf die Grundfläche des obersten Geschosses mit mehr als 1.5 m lichter Höhe maximal 80 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Die Reduktion dieser Grundfläche muss in erster Bautiefe ab Luzernstrasse und Bernstrasse optisch zur Strasse hin erkennbar sein.

[4] In den Zentrumszonen gilt in der ersten Bautiefe ab Luzernstrasse und Bernstrasse das ausgemittelte Niveau des Trottoirs der Kantonsstrasse als massgebendes Terrain gemäss § 112 a Abs. 2a PBG.

[5] Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf die Strassenräume ausgerichtet sein.

[6] In der **Zentrumszone 2** gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

a) Dachflächen über dem obersten realisierten Geschoss dürfen als Dachterrassen genutzt werden. Notwendige Absturzsicherungen dürfen die zulässige Höhe überschreiten. Sie sind um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurück zu versetzen und auf das gesetzliche Minimum zu beschränken. Mobile Einrichtungen (z.B. Beschattungsmassnahmen) sind ebenfalls um 45 Grad zurück zu versetzen und dürfen eine Höhe von 2.50 m nicht überschreiten.

b) An den im Zonenplan mit «Grünräume» bezeichneten Lagen sind Grünräume zu erstellen. Diese können privaten oder öffentlichen Charakter haben und dürfen nicht mit Hochbauten belegt werden. Zur Gewährung der optischen Durchsicht zur Bahnhofstrasse sind sie insgesamt mit einer minimalen Breite von 5 m zu realisieren und haben das Niveau der Kantonsstrasse zu übernehmen. Einfriedungen entlang der Kantonsstrasse dürfen dort ab Niveau Trottoir nicht höher als 1.0 m sein.

c) In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet «Gesamtkonzept Bahnhofstrasse» ist vom Gemeinderat als Grundlage der Überbauung und der Aussenraumgestaltung ein Gesamtkonzept zu erlassen, das gestützt auf

ein Variantenverfahren gemäss Art. 6 BZR erarbeitet wird. Davon ausgenommen sind verkehrstechnische Anpassungen für Bahn und Bus.

[7] Der Gemeinderat setzt sich für den Bau von Gemeinschaftsanlagen für das Abstellen von Fahrzeugen ein und ist insbesondere dafür besorgt, dass die Vorgärten erhalten bleiben.

[8] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ze-1	**Ze-2**
a)	Gesamthöhe 1 und 2	13.5 m	13.5 m
b)	Grenzabstand § 122 PBG	4 m	4 m
c)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-	-
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

[9] Mit Sondernutzungsplänen darf nicht von den zulässigen Gesamthöhen abgewichen werden.

[10] Für das Baubewilligungsverfahren gelten die Art. 3, 4 und 5 BZR.

Art. 15 Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D, W-E

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

[2] Es gilt zusätzlich folgendes:

		A	**B**	**C**	**D**	**E**
a)	Gesamthöhe 1	13 m	13 m	10 m	-	7.5 m
	Gesamthöhe 2*	14 m*	-	11 m*	10 m*	-
b)	Grenzabstand § 122 PBG	5 m	5 m	4 m	4 m	4 m
c)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.26	0.23	0.23	0.23	0.23
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.30	0.30	0.30	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.28	0.26	0.26	0.26	0.26
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4), mind. 50 m^2	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II

* Die gekennzeichneten Masse werden bei einem Schrägdach gemäss Art. 7 Abs. 2 BZR gewährt.

[3] Abweichende Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan gekennzeichnet.

[4] Auf **Parzelle 940** in der **Wohnzone A** gelten für den Gestaltungsplan folgende Vorschriften:

- Es sind Geschosswohnungen zu erstellen.
- Es sind grosse, qualitativ hochwertige und zusammenhängende Spiel- und Freizeitflächen zu erstellen.
- Der Sichtbezug zwischen Schulzentrum und Kirchenhang ist zu berücksichtigen.
- Die Parkierung für die Bewohnerinnen und Bewohner hat vollständig unterirdisch zu erfolgen.

[5] Im Gebiet Grünenboden in der **Wohnzone C** sind beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer zu realisieren. Die Firstrichtung der Dächer auf Hauptbauten ist in West-Ost Richtung auszuführen.

[6] In der **Wohnzone D** sind beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer von mindestens 25° zu realisieren.

[7] In der **Wohnzone E Bründlenegg** sind in dem im Zonenplan dargestellten «Freihaltebereich Wohnzone Bründlenegg» keine Hochbauten zulässig.

Art. 16
Erhaltungszone Hinterdorf
E-H

In der **Erhaltungszone Hinterdorf** (E-H) sind Terrassenhäuser zulässig. Für Ersatz- und Neubauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen und Gesamthöhen massgebend. Zusätzlich darf auf der Parzelle 136 ein zusätzliches Terrassenhaus mit 4 nutzbaren Geschossen erstellt werden. Erschliessung, Volumen, Ausmass und Gestaltung haben sich an den bestehenden Terrassenhäusern zu orientieren. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 17
Arbeitszone 1, 2 und 3
Ar-1, Ar-2, Ar-3

[1] In der **Arbeitszone 1** (Ar-1) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig. In den Arbeitszone 2 und 3 (Ar-2, Ar-3) sind auch stark störende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig.

[2] Bauten und Freiflächen sind im Sinne von Art. 3 BZR gut zu gestalten, insbesondere, wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

[3] Neue Verkaufsflächen von mehr als 300 m^2 Nettofläche für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sind in den Ortsteilen Briseck und Hüswil nicht zulässig.

[4] Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ar-1	**Ar-2**	**Ar-3**
a)	Gesamthöhe 1 und 2	15 m	15 m	20 m

b)	Grenzabstand	6.5 m	6.5 m	8 m
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	IV	IV

[5] In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten der Arbeitszone 2 (Ar-2) gelten folgende Dachkoten, die durch keine Gebäudeteile, auch nicht durch Dachaufbauten, durchbrochen werden dürfen:

- in der Teilzone A: 598.00 m ü.M.
- in der Teilzone B: 600.50 m ü.M.
- in der Teilzone C: 594.50 m ü.M.
- in der Teilzone D: 592.50 m ü.M.

In diesen Gebieten ist hinsichtlich Farbgestaltung, Bepflanzung, Immissionen usw. auf die Umgebung Rücksicht zu nehmen.

[6] Auf der Parzelle Nr. 165 gilt in einer Tiefe von 15.0 m, gemessen ab der nördlichen Parzellengrenze, eine Gesamthöhe 1 und 2 von 10.0 m. Im Übrigen gilt die Gesamthöhe 1 und 2 gemäss Abs. 4. Südseitig gilt ein Grenzabstand von 4.0 m, gemessen ab Parzellengrenze.

[7] In der im Zonenplan speziell bezeichneten Arbeitszone 2 (Ar-2) auf den Parzellen Nr. 464 und 979 sind ausschliesslich Nutzungen für den Betrieb auf der Parzelle Nr. 881 und 466 zulässig. Die Erschliessung erfolgt via Industriestrasse Briseck über das Betriebsareal auf der Parzelle Nr. 881. Baubewilligungen werden nur erteilt, wenn rechtlich sichergestellt ist, dass folgende Bedingungen und Auflagen erfüllt sind:

- Bestehende Parkplätze entlang der Brisecker Dörflistrasse werden aufgehoben.
- Im neu eingezonten Betriebsareal auf den Parzellen Nr. 464 und 979 wird auf Kunden- und Angestelltenparkplätze verzichtet. Parkplätze werden auf dem Betriebsareal Parzelle Nr. 881 und 466 ergänzt.
- Die Zu- und Wegfahrt in die Brisecker Dörflistrasse ist nicht gestattet. Die Arealausfahrt ist nur im internen Werkverkehr zulässig.
- Die Zu- und Wegfahrt in die Brisecker Dörflistrasse im Bereich der bestehenden Waage (westlich des Gebäudes Nr. 83) ist für den externen Gebrauch nicht erlaubt.
- Im Abstand von 12 m ab der heute bestehenden Gleisanlage sind keine ständigen Arbeitsplätze zugelassen.
- Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass durch Schallreflexionen der Bahn nördlich der Bahnlinie keine erhöhten Lärmimmissionen entstehen.

Art. 18 Sonderbauzone Steiberg Hüswil So-Hü

[1] Die **Sonderbauzone Steiberg Hüswil** (So-Hü) dient der Lagerung, Aufbereitung und dem Transport von Steinen, Sand und Kies, Belagsmischgut, Recyclingmaterial und anderen Baustoffen.

[2] Die Zone umfasst wertvolle Biotope und Naturobjekte, deren Schutz mit der Sondernutzung jederzeit und langfristig zu gewährleisten ist.

[3] Bauten und Anlagen sind nur zulässig, soweit sie

a) für die Lagerung, Aufbereitung und den Transport erforderlich sind oder

b) der landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen dienen oder

c) der Nachnutzung dienen oder

d) für den Schutz und die Vernetzung der Biotope erforderlich sind.

[4] Terrainveränderungen, Zwischenlager, Deponien usw. sind nur soweit zulässig, als sie im Rahmen der Baubewilligung und der allenfalls erforderlichen weiteren kantonalen Bewilligungen festgelegt werden.

[5] Unter Beachtung der Schutzinteressen gemäss Abs. 2 ist auch ein weiterer Kiesabbau zulässig.

[6] Nach Abschluss der Abbau-, Ablagerungs- und Aufbereitungstätigkeit ist das Areal etappenweise der Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind die naturnahen Gebiete, die Biotope und weitere ökologische Ausgleichsflächen in eine Naturschutzzone zu überführen. Die übrigen Gebiete werden anschliessend der Landwirtschaftszone zugewiesen.

[7] Zur Sicherstellung der aktuellen Nutzung und als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen hat der Betreiber der Anlage bis spätestens 2 Jahre nach Genehmigung der Zonenbestimmung ein Betriebs-, Nutzungs- und Schutzkonzept über die Sonderbauzone vorzulegen.

[8] Für Terrainveränderungen etc. im Sinne von Abs. 4 und 5 über diesen Zeitpunkt hinaus, für einen Betrieb, welcher Bauten und Anlagen verändert oder neu erfordert sowie für Handlungen, die den Schutzzweck gemäss Abs. 2 betreffen, ist eine Baubewilligung erforderlich, welche auch die Nachnutzung und die Etappierung gemäss Abs. 6 im Detail festlegt.

[9] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 19 Sonderbauzone Gass So-Ga

[1] Die **Sonderbauzone Gass** (So-Ga) ist für den Betrieb eines Sportplatzes bestimmt. Diese Sonderbauzone ist mit keinem Enteignungsrecht der Öffentlichkeit verbunden.

[2] Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Sport dienen: zum Beispiel Spielfeld, Einzäunungen, Club- und Garderobegebäude, Beleuchtung.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20
Sonderbauzone Fröschloch
So-Fr

[1] Die **Sonderbauzone Fröschloch** (So-Fr) dient der Realisierung und dem Betrieb von Anlagen der Energieerzeugung und der Grastrocknung.

[2] Die Gemeinde legt die Baumasse unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21
Zone für öffentliche Zwecke
OeZ

[1] Die **Zone für öffentliche Zwecke** (OeZ) dient folgenden Nutzungen:

a) Kirche: Kirchliche Bauten und Anlagen, Vereinsnutzungen
b) Schulhaus: Anlagen für Schule und Sport, Vereinsnutzungen
c) Luthernstrasse: Wohnen im Alter, öffentliche Dienste, Vereinsnutzungen
d) Parzelle 100: Aufenthalts- und Begegnungsfläche, Grün- und Freiraum, öffentliche Parkierung

[2] Die Nutzungsmasse und Nutzung werden von der Gemeinde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Abweichende Lärm-Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan gekennzeichnet.

Art. 22
Grünzone Allgemein
Gr-A

[1] Die **Grünzone Allgemein** (Gr-A) dient der Gliederung des Siedlungsgebiets sowie der Freihaltung von Waldrändern und Bachufern. Fusswege sind gestattet.

[2] In der Grünzone Allgemein sind Hochbauten, Parkierungs- und Verkehrsanlagen sowie Materiallager untersagt. Die Nutzung als Park, Freizeitanlage, Spielplatz oder Garten, zu landwirtschaftlichen Zwecken, zum ökologischen Ausgleich, sowie die Anlage von Fuss- und Radwegen sind gestattet.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Grünzone Gewässerraum
Gr-G

[1] Die **Grünzone Gewässerraum** (Gr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

[2] Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

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

[4] Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 24
Verkehrszonen
Vz

[1] Die **Verkehrszone** (Vz) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

[2] Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

[3] Strassen sind orts- und quartierverträglich und qualitätsvoll zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf- und Quartiercharakter zu berücksichtigen. Sie sind sicher auszugestalten und ermöglichen eine hohe Aufenthaltsqualität. Zur optischen Gestaltung und zur Beschattung ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzusehen.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 25
Landwirtschaftszone
Lw

[1] In der **Landwirtschaftszone** (Lw) gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

[2] Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 26
Reservezone
Rz

[1] Die **Reservezone** (Rz) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

[2] In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

[3] Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 27
Deponiezone
Dz

[1] Die **Deponiezone** (Dz) ist für die Deponierung von Materialien der Deponietypen A und B gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA, für die Aufbereitung und den Umschlag vom mineralischen Bauabfällen und die Aufbereitung von Waldboden für die Rekultivierung bestimmt.

[2] In der Deponiezone sind Bauten und Anlagen nur zulässig, soweit sie

a) für den Deponiebetrieb gemäss Abs. 1 erforderlich sind oder

b) der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen dienen oder

c) der Nachnutzung dienen.

[3] Nach Abschluss der Deponie ist das Areal aufzuforsten. Dabei ist mit Rücksicht auf die vorhandenen wertvollen Biotope eine naturnahe Endgestaltung vorzunehmen.

[4] Mindestens 15 % der Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.

[5] Die Deponie- und Rekultivierungstätigkeit hat in Etappen zu erfolgen. Das Deponieprojekt umfasst, in Ergänzung zu den gemäss eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen erforderlichen Elementen, einen räumlichen Etappierungsplan, in welchem für jede Etappe die landschaftliche Eingliederung und die Rekultivierung (Nachnutzung) ersichtlich sind.

[6] Vor Inangriffnahme einer Folgeetappe ist die Freigabe durch die Gemeinde erforderlich. Die zuständigen Behörden prüfen dabei die Einhaltung der Auflagen vorangegangener Etappen. Erweisen sich zusätzliche Massnahmen als erforderlich, so dürfen Folgeetappen nur mit den entsprechenden Auflagen freigegeben werden.

[7] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 28
Abbauzone Ab

[1] Die **Abbauzone** (Ab) ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial [1] sowie den Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen bestimmt. Die Bedingungen für den Abbau und die Rekultivierung werden in der Abbaubewilligung geregelt. Die Bewilligungsverfahren richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

[2] Mindestens 15 % der Grube sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen.

[3] Nach Abschluss des Rohstoffabbaus bzw. der Rekultivierung ist die betroffene Fläche im Zonenplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.

[4] Der Umschlag und die Aufbereitung von mineralischen Bauabfällen in mobilen Anlagen sind nur im Bereich der jeweils offenen Abbau- bzw. Auffüllflächen zulässig. Sie sind auf den Zeitraum des Betriebs der Abbaustellen befristet und benötigen separate Bewilligungen.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

[1] Unverschmutztes Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial im Sinne von Art. 17, Abs. 1, lit. b. Abfallverordnung, VVEA. Vorbehalten bleiben bestehende rechtskräftige anders lautende Deponiebewilligungen.

Art. 29
Gefährdete Gebiete
G

[1] 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.

[2] Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[3] Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[4] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

[5] Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

[6] Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

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

[7] 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. Fundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 30
Freihaltezone
Gewässerraum Fr-G

[1] Die **Freihaltezone Gewässerraum** (Fr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

[2] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

[3] In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

[4] Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

4. Schutzzonen

Art. 31
Ortsbildschutzzone
Brisecker-Dörfl
Ob-BD

[1] Die **Ortsbildschutzzone Brisecker Dörfli** (Ob-BD) bezweckt die Erhaltung des Dörfli in seinem äusseren Erscheinungsbild.

[2] Neu- und Umbauten sind nur an den bestehenden Gebäudestandorten im Rahmen der vorhandenen Bauvolumen zulässig.

[3] Der Abbruch von bestehenden Bauten ist nur zulässig, wenn ein ortsbildgerechter Wiederaufbau gesichert ist.

Art. 32
Umgebungsschutz-
Bereich Kirchen Hüswil
und Zell
Us-K

Im **Umgebungsschutzbereich Kirchen Hüswil und Zell** (Us-K) ist bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Höhe, Volumen und Gestaltung der Gebäude besonders gut Rücksicht auf die Kirchen zu nehmen.

Art. 33
Naturschutzzone
Ns

[1] Die **Naturschutzzone** (Ns) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,

- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- 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, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[4] Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz.- und Pflegekonzepte.

[5] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

a) im Interesse der Schutzziele, oder

b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[6] 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 Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

[7] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 34 Landschaftsschutzzone Ls

[1] Die **Landschaftsschutzzone** (Ls) bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik.

[2] Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten besonders gut Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind - abseits von bestehenden Bauten und Anlagen - insbesondere Materialabbau und -

ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

Art. 35
Naturobjekte
(Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[2] 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.

[3] Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

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

5. Sondernutzungspläne

Art. 36
Gestaltungsplanpflicht

[1] Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.

[2] Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

[3] Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

Art. 37
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m^2 in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m^2 in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

Abweichung zur Überbauungsziffer (ÜZ 1-4) und zur Gesamthöhe (Gh 1 und 2):

		ÜZ	Gh
ohne Varianten-verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflicht-gebiet	Keine Abwei-chung	+ 5 %
	GP innerhalb Pflicht-gebiet	+ 10 %	+ 10 %
mit Varianten-verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflicht-gebiet	+ 10 %	+ 10 %
	GP innerhalb Pflicht-gebiet	+ 20 %	+ 3.00 m

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

[3] Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen festlegen.

[4] Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards und Mobilitätskonzepte verlangen.

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

Art. 38 Abstellflächen für Fahrzeuge

[1] Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

[2] Bei baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

[3] Bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen gilt der Garagenvorplatz nicht als Abstellfläche.

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

a) Mindestens 1.5 Parkfelder pro Wohnung

b) maximal 1 Abstellfläche für Kleinwohnungen gemäss Art. 10 BZR;

c) bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen zusätzlich 10 % der Abstellflächen für Besucher. Diese sind als solche zu bezeichnen.

d) Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen fest, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

[5] Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen erhöhen oder herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen.

[6] Bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 Abstellflächen sind diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

[7] Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Freistehende Garagen sind zu vermeiden oder mindestens schonend in die Umgebung einzufügen.

[8] Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

[9] Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 8'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 39 Dachgestaltung

[1] Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen und/oder für die Retention oder die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

[3] Dachterrassen, deren OK Boden weniger als 1.0 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen, sind nicht zulässig.

Art. 40 Umgebungsgestaltung

[1] Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes in der Baubewilligung einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV.

[2] Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht Angaben zu:

a) Allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung

b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains

[3] Der Plan über die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

a) sich die Bauten und Anlagen auch bezüglich Umgebungsgestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und

b) Aussenräume angemessen begrünt sowie nutzergerecht und möglichst naturnah gestaltet werden.

Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

[4] Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen[2]. Invasive Neophyten sind aktiv zu bekämpfen.

[5] Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit Hochstammbäumen zu begrünen.

[6] Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Schottergärten ohne ökologischen Nutzen sind mit Ausnahme zum Fassadenschutz nicht erlaubt.

[7] Die Umgebungsarbeiten gemäss Plan über die Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes

[1] Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten und soll auch ökologischen Anforderungen gerecht werden.

[2] Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

[3] Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Art. 42 Kulturdenkmäler

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

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

[2] Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie

[2] Pflanzen gemäss schwarzer Liste der invasiven Neophyten von Info Flora sind nicht zulässig (vgl. https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infobl%C3%A4tter.html)

«schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden.

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

a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.

b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten" Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

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

[5] Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahme und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen.

[6] Kulturdenkmäler und Bauten innerhalb von „Baugruppen" dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 43 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte und deren Sichtbezüge in die Landschaft dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein.

Art. 44 Archäologische Fundstellen

[1] Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 45 Geotopschutz

[1] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar kann auf der Gemeinde eingesehen werden.

[2] INR-Geo-Objekte sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeveränderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken

[3] Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.

[4] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts sowie der Kiesabbau im Rahmen von bewilligten Projekten werden nicht tangiert.

Art. 46 Reklamen

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

[2] Für temporäre Reklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

Art. 47 Anlagen zur Energieerzeugung

[1] Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind an die Gebäudehülle anzulehnen. Aufgeständerte Anlagen sind nur dann gestattet, wenn sie unterhalb der zulässigen Gesamthöhe realisiert werden.

[2] Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für erneuerbare Energien verlangen.

[3] Freistehende Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind in Bodennähe zu realisieren und qualitätsvoll in die Umgebung zu integrieren.

Art. 48 Antennenanlagen

[1] 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.

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Antennenanlagen 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.

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

[4] Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszone

Priorität 2: Zonen für öffentliche Zwecke

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.

[5] In Wohnzonen, in der Dorfzone, 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.

[6] An Kulturdenkmälern und in der Landschaftsschutzzone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.

Art. 49 Beleuchtung/ Lichtemissionen

[1] Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

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

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

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

III. Schutz der Gesundheit

Art. 50 Schutz vor Wärmeeinwirkung

Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören beispielsweise (nicht kumulativ):

a) eine ausreichende Beschattung,

b) eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Durchlüftungskorridoren,

c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,

d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

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

Art. 51 Nebenräume, Fahrräder

[1] In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind bei Wohnungen bis 2.5 Zimmer mindestens 5 m^2 und bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmer mindestens 8 m^2 grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) pro Wohnung zu erstellen.

[2] In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

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

[4] Für die Bemessung der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen (SN 640 065).

Art. 52
Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt einmalig CHF 300.- pro m^2 „nicht realisierte Spielfläche" (Stand 2023). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 53
Bereitstellung von Siedlungsabfällen

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

[2] 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.

[3] Die Gemeinde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, 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.

Art. 54
Bauen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

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

[3] Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 55
Technische Gefahren

[1] Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

[2] In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die

Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

[3] In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.

[4] Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 56 Gebühren

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

[2] Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.- und 200.- fest.

[3] Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 57 Strafbestimmungen

[1] 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 der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 33 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 35 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 58 Schlussbestimmung

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

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 3. April 2012, Ausgabe Juni 2018 wird aufgehoben.

[3] Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 30. Mai 2023 hängig waren, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.

[4] Folgende Gestaltungspläne und Bebauungspläne werden aufgehoben:

a) Gestaltungsplan Bifigmatte
b) Gestaltungsplan Bachhalde
c) Gestaltungsplan Neuhushof
d) Gestaltungsplan Grünenboden
e) Gestaltungsplan Waldheim
f) Gestaltungsplan Hinterdörfli
g) Bebauungsplan Hinterdörfli
h) Gestaltungsplan St. Urbanstrasse
i) Gestaltungsplan Meiberg
j) Gestaltungsplan Im Lehn

Zell, 20. Februar 2024

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Markus Tremp	Beat Häfliger

Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2023 bis 28. Juni 2023

Von den Stimmberechtigten erlassen am …

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

6. Anhang 1: Naturobjekte (gemäss Art. 35 BZR)

Einzelbäume:

1	Einzelbaum Usser Stuele	Parzelle 778
2	Einzelbäume Hünkihof	Parzelle 795
3	Kirschenbaum Aussichtspunkt	Parzelle 12
4	Einzelbaum Hüswil	Parzelle 232
5	Einzelbaum Käserei Bodenberg	Parzelle 218
6	Einzelbaum Usser Stocki	Parzelle 642
7	4 Lindenbäume Primarschule	Parzelle 86
8	Einzelbaum Sonnenkreisel	Parzelle 167
9	Einzelbaum Gemeindeverwaltung	Parzelle 155
10	Einzelbaum Bachhaldenstrasse	Parzelle 492
11	Einzelbaum Dorfzentrum	Parzelle 100
12	Einzelbaum Kirchenparkplatz	Parzelle 86
13	Baumgruppe Kindergarten Zell	Parzelle 592

Feldgehölze/Baumreihen/Baumgruppen:

20	Baumgruppe Ankerain	Parzelle 443
21	Baumgruppe Zänzehof	Parzelle 5/39
22	Baumgruppe Zälg	Parzelle 10
23	Feldgehölz Stuelewald	Parzelle 215
24	Baumgruppe Vogelgsang	Parzelle 24
25	Baumgruppe Im Berg	Parzelle 263
26	Baumgruppe Inner Stocki	Parzelle 714
27	Baumreihe Färsihus	Parzelle 341
28	Allee Under-Ruefswil	Parzelle 332

Weitere Naturobjekte:

31	Felsband Schänkel	Parzelle 560
32	Felsband Hüswilerwald	Parzelle 311
33	Felsband Bleikiwald	Parzelle 1571
34	Felsband Barewald	Parzelle 347
35	Feuchtstandort Munimätteli	Parzelle 1665

Uferbestockungen (orientierend):

40	Ufergehölz Luthern	Diverse
41	Ufergehölz Rotbach	Parzelle 707/280/278
42	Ufergehölz Warmisbach	Parzelle 338/340/810/354

Hecken (orientierend):

50	Hecke Usserbrönte	Parzelle 16
51	Hecke Hünkihof-Zälghof-Bröntehof	Parzelle 5/8/10/11/12
52	Hecke Zänzehof	Parzelle 5/39
53	Hecke Usser Stuele	Parzelle 735/736
54	Hecke Usser Stuele	Parzelle 794/780
55	Hecke Hünkihof-Zänzehof	Parzelle 67
56	Hecke Bründle	Parzelle 778/65
57	Hecke Bründle	Parzelle 217/218/70
58	Hecke Lochmatt	Parzelle 68/70

59	Hecke Kirche Hüswil	Parzelle 220
60	Hecke Hüswil	Parzelle 225
61	Hecke Tal	Parzelle 449
62	Hecke Brisecker Dörfli	Parzelle 449
63	Hecke Guggihubel	Parzelle 61/215
64	Hecke Guggihubel	Parzelle 61/215
65	Baum- und Heckengruppe Berghof (Streuehoger)	Parzelle 496
66	Hecke Berghof	Parzelle 283/396/38
67	Hecke Vogelnäst	Parzelle 866/864
68	Hecke Brisecker Allmend	Parzelle 442/307
69	Hecke Lochmatt	Parzelle 70
70	Hecke Lochmatt	Parzelle 71/72
71	Hecke Gigeloch	Parzelle 70/218
72	Hecke Geissenbode	Parzelle 25/27
73	Hecke Rütigrabe-Vogelsang	Parzelle 769
74	Hecke Rütigrabe-Geissenbode	Parzelle 24/769
75	Hecke Rütigrabe-Geissenbode	Parzelle 23/24
76	Hecke Rütigrabe	Parzelle 18/22/23/770
77	Hecke Rütigrabe	Parzelle 18/23/771
78	Hecke Meierhof-Höli	Parzelle 402/412
79	Hecke Hüswil Berg	Parzelle 226/227/725/268
80	Hecke Hüswil Berg	Parzelle 226/227/725
82	Hecke Bifig-Hüswil	Parzelle 285
83	Hecke Bifig-Hüswil	Parzelle 285
84	Hecke Steiberg-Hüswil	Parzelle 286
85	Hecke Bifigweid-Hüswil	Parzelle 286/358
86	Hecke Chappihof-Hegihof	Parzelle 302
87	Hecke Usser Stocki	Parzelle 642/301/774
88	Hecke Usser Stocki	Parzelle 301/774
89	Hecke Inner Stocki	Parzelle 303
90	Hecke Bröntehof	Parzelle 11/44
91	Hecke Hegihof	Parzelle 714

7. Anhang 2: Aussichtspunkte (gemäss Art. 43 BZR)

1	Salbrig	Parzelle 291
2	Hubelhof	Parzelle 265
3	Berg Zällerwald	Parzelle 558
4	Bodenberg	Parzelle 10/12
5	Guggi	Parzelle 61

8. Anhang 3: Kulturdenkmäler (gemäss Art. 42 BZR)

Anhang 3.1: Kantonales Bauinventar (BILU) und Kantonales Denkmalverzeichnis (KDV):

Kulturdenkmäler gemäss Kantonalem Bauinventar (BILU) und dem kantonalen Denkmalverzeichnis (KDV) sind orientierend dargestellt im Zonenplan. Sie sind unterteilt in Baugruppen, den Denkmalgeschützten Objekte, Schützenswerte Objekte und Erhaltenswerte Objekte. Die Bestimmungen richten sich nach dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG).

Baugruppen (BILU):

1	Dorfkern Zell
2	Luzernstrasse
3	Hüswil

Denkmalgeschützte Objekte (KDV):

4	Pfarrkirche zur Kirche St. Martin	Parzelle 92
5	Pfarrhof inkl. zwei spätgotische Figuren St. Theodul und St. Mauritius, Gartenstützmauer und Gartenpavillon Süd und Ost	Parzelle 90
6	Alte Schmiede Zell (nur Türgewände)	Parzelle 122
7	Wegkappelle Chäppeli	Parzelle 872
8	Speicher Grossmatt, Hüswil	Parzelle 251
9	Speicher auf dem Meierhof	Parzelle 398
10	Speicher Vogelsang	Parzelle 765

Schützenswerte Objekte (BILU):

11	Primarschulhaus	Parzelle 86
12	Pfarrscheune	Parzelle 90
13	Kornspeicher Neuhushof	Parzelle 800
14	Wohnhaus St. Urbanstrasse 11	Parzelle 103
15	Bauernhaus Lehnhof	Parzelle 908
16	Post	Parzelle 174
17	Wohnhaus Bernstrasse 19	Parzelle 234
18	Bauernhaus mit Scheune Stockhof	Parzelle 250
19	Ehemalige Bäckerei	Parzelle 513
20	Bauernhaus mit Scheune Mühleweg 2	Parzelle 484
21	Helgenstöckli Fröschloch	Parzelle 57
22	Kreuz Käserei Bodenberg	Parzelle 6
23	Chäppeli Apollonia	Parzelle 778
24	Marchstein und Marchstein Nr. 8	Parzelle 68
25	Spicher Bründle	Parzelle 214
26	Kornspeicher Stocki	Parzelle 303
27	Bauernhaus mit Scheune Oberwil 1	Parzelle 406
28	Bauernhaus mit Scheune Schachen	Parzelle 336
29	Kornspeicher Hüswilerbergstrasse	Parzelle 263

30	Bauernhaus Hüselerberg	Parzelle 268

Erhaltenswerte Objekte (BILU):

31	Ofenhaus	Parzelle 90
32	Einfamilienhaus St. Urbanstrasse 21	Parzelle 93
33	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung Bachhaldenstrasse 2	Parzelle 149
34	Wohnhaus Lehnstrasse 4	Parzelle 95
35	Wasserpumpstation	Parzelle 388
36	Kornspeicher Lehnhofweg	Parzelle 98
37	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung St. Urbanstrasse 13	Parzellen 101/102
38	Gasthof Lindengarten	Parzelle 157
39	Bauernhaus Bernstrasse 2	Parzelle 123
40	Gasthaus Sonne	Parzelle 130
41	Wohnhaus Ausserdorfstrasse 4	Parzelle 134
42	Wohnhaus mit Gewerbe oder Dienstleistung Luzernstrasse 2	Parzelle 183
43	Remise Bahnhofstrasse	Parzelle 171
44	Wohnhaus Luzernstrasse 4	Parzelle 186
45	Bank Luzernstrasse	Parzelle 172
46	Einfamilienhaus Luzernstrasse 6	Parzelle 187
47	Mehrfamilienhaus Aussendorfstrasse 3	Parzelle 184
48	Bauernhaus mit Scheune Aussendorfstrasse 8	Parzelle 135
49	Einfamilienhaus Luzernstrasse 18	Parzelle 196
50	Reformierte Kirche Hüswil	Parzelle 220
51	Käserei Hüswil	Parzelle 221
52	Chäppeli Hüswil	Parzelle 843
53	Gasthof Engel	Parzelle 224
54	Alte Schmiede Hüswil	Parzelle 232
55	Transformatorenhaus Schmidmatte	Parzelle 534/711
56	Bauernhaus mit Scheune Bernstrasse 32	Parzelle 242
57	Bahnhof Hüswil	Parzelle 118
58	Ehemalige Post	Parzelle 240
59	Bauernhaus mit Scheune Bernstrasse 17	Parzelle 251
60	Wohnstock Stockhof	Parzelle 250
61	Bauernhaus mit Scheune Bernstrasse 7	Parzelle 256
62	Bauernhaus mit Scheune Meierhof 1	Parzelle 398
63	Bauernhaus Brisecker Dörfli	Parzelle 459
64	Bauernhaus Brisecker Dörfli	Parzelle 455
65	Chäppeli Brisecker-Dörfli	Parzelle 465
66	Einfamilienhaus Brisecker Dörflistrasse	Parzelle 979
67	Mühle Briseck inkl. Siloturm	Parzelle 483
68	Kornspeicher Berghof	Parzelle 724
69	Bauernhaus mit Scheune Am Bergstrasse	Parzelle 63
70	Scheune Bründle	Parzelle 215
71	Bauernhaus Bründle	Parzelle 65
72	Bauernhaus Lochmatt	Parzelle 70
73	Käserei Bodenberg	Parzelle 6
74	Bauernhaus mit Scheune Vogelsang	Parzelle 24

75	Bauernhaus mit Scheune Hünkihof	Parzelle 5
76	Ehemalige Hofkäserei	Parzelle 795
77	Helgenstöckli Bodeberg	Parzelle 12
78	Kornspeicher Gallis	Parzelle 13
79	Bauernhaus mit Scheune Hellerhof	Parzelle 40
80	Bauernhaus mit Scheune Vorderberg	Parzelle 36
81	Bauernhaus mit Scheune Stocki	Parzelle 303
82	Bauernhaus Rufswilstrasse	Parzelle 350
83	Chäppeli Bare	Parzelle 351
84	Bauernhaus Buechwald	Parzelle 407
85	Chäppeli Schache	Parzelle 341
86	Bauernhaus mit Scheune Bifig	Parzelle 285
87	Kilometerstein Hüswil	Parzelle 263
88	Brücke Engelprächtigen	Parzelle 279
89	Wohnstock Hüswilerbergstrasse	Parzelle 268

Anhang 3.2: Kommunale Objekte

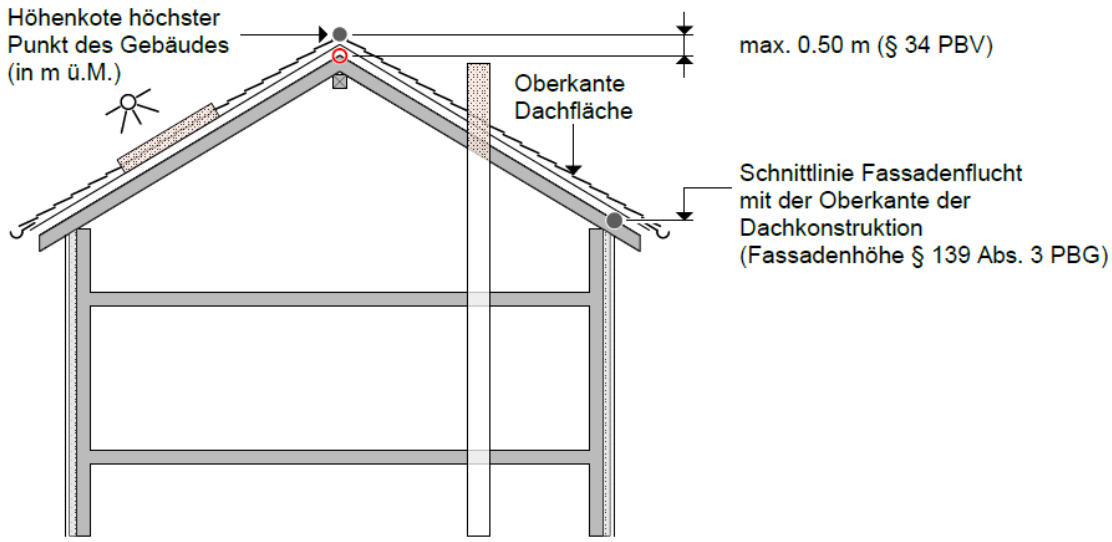
Kommunale Kulturobjekte sind nicht im kantonalen Bauinventar (BILU) oder dem kantonalen Denkmalverzeichnis (KDV) enthalten. Sie wurden zusätzlich durch die Gemeinde mit der Nutzungsplanung erlassen.

Weitere kommunale Objekte:

90	Kreuz Guggihubel	Parzelle 61
91	Bauernhaus Brisecker Dörfli	Parzelle 793
92	Bauernhaus Brisecker Dörfli	Parzelle 638
93	Kreuz Stocki	Parzelle 300
94	Kreuz Usser Stocki	Parzelle 308
95	Kreuz Stocki	Parzelle 300
96	Bauernhaus Chappihof	Parzelle 291
97	Spicher Bifig	Parzelle 285

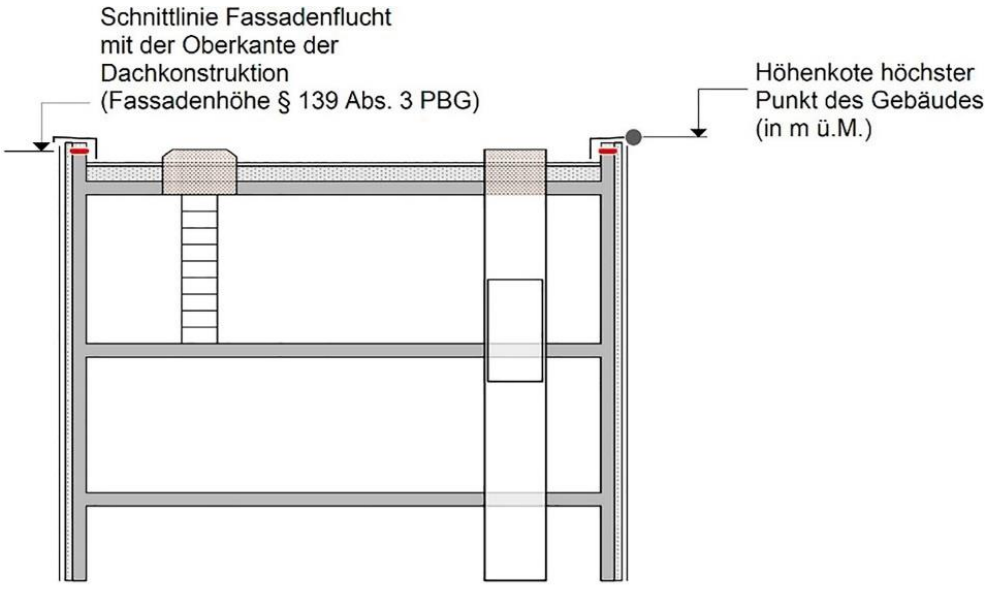
9. Anhang 4: Skizzen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 4** orientierende Skizze



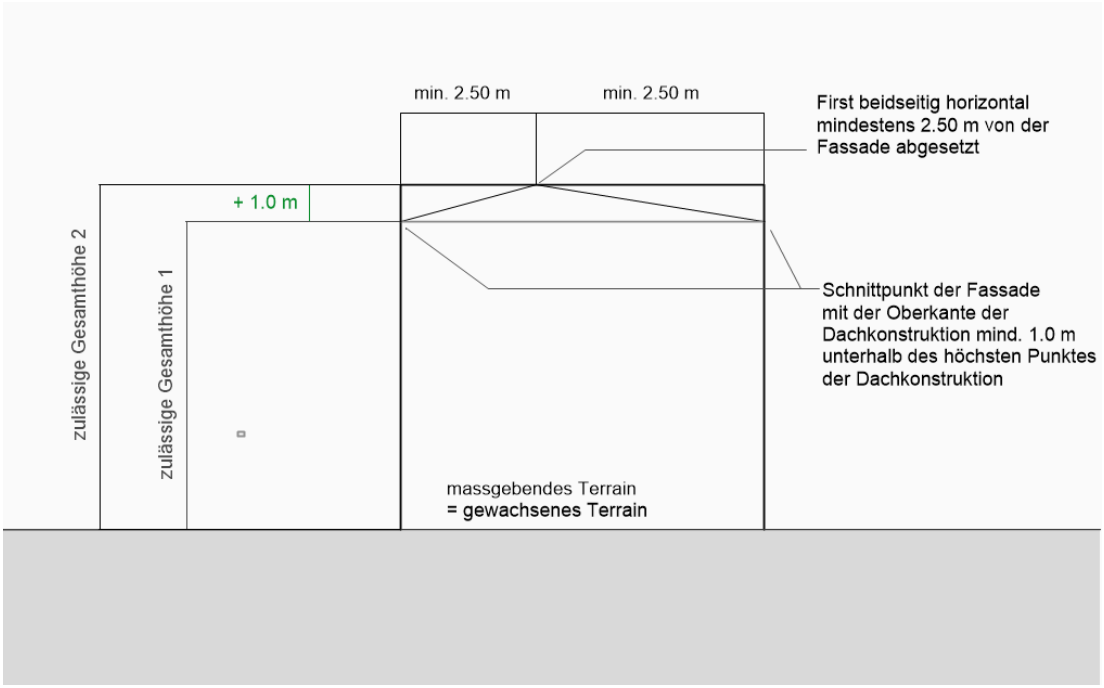
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 4** orientierende Skizze

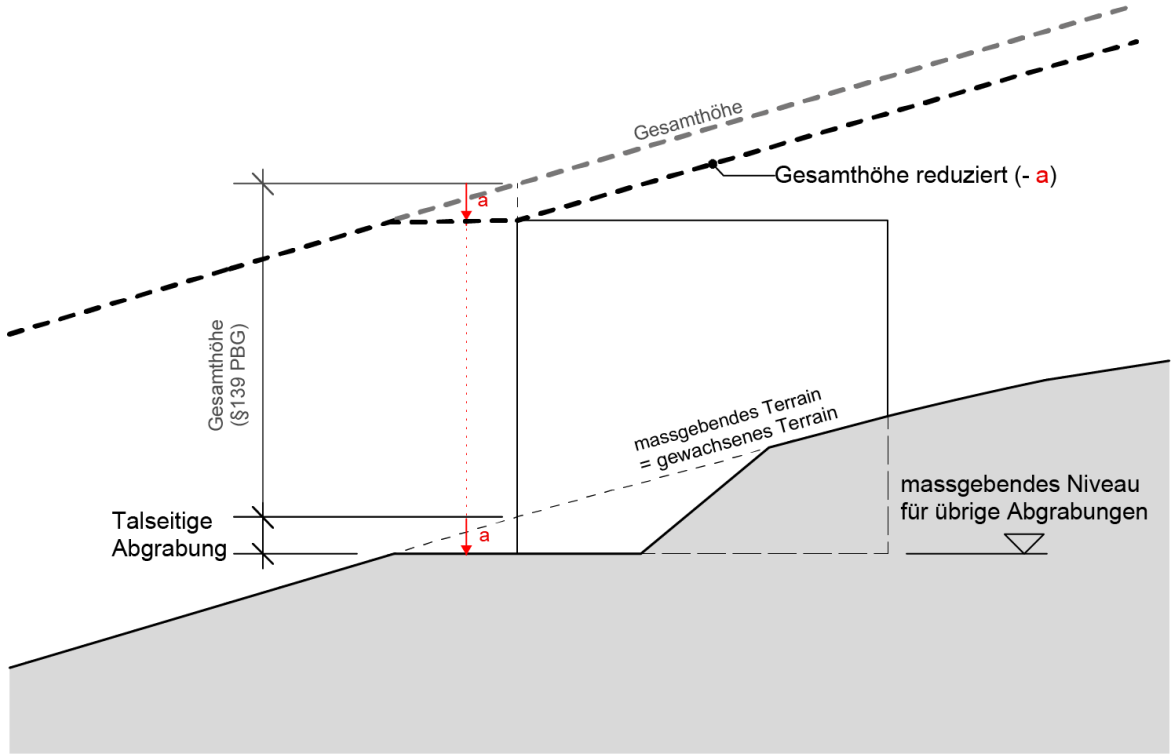


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

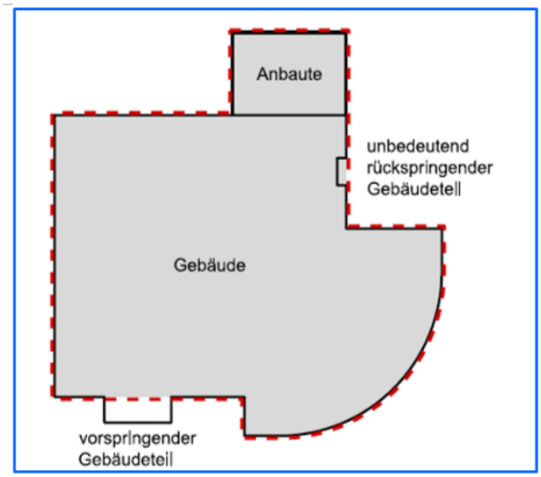
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Übersicht Höhenmasse, Art. 7, Abs. 2 BZR**	**Anhang 4** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Abgrabungen am Gebäude, Art. 8 BZR**	**Anhang 4** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Übersicht ÜZ, Art. 9 BZR**	**Anhang 4** orientierende Skizze



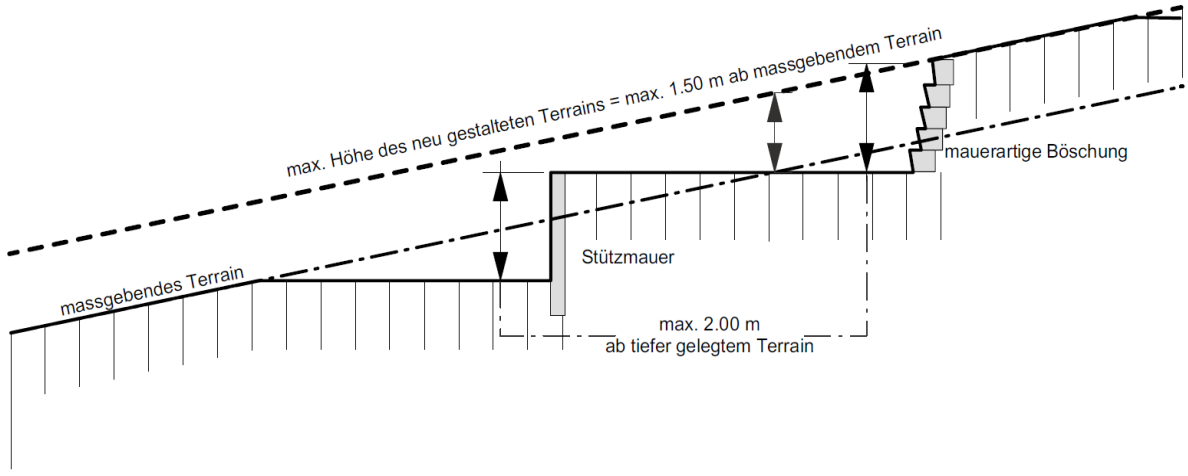
Erläuterung

Blaue Umrandung: Anrechenbare Grundstücksfläche (aGf)

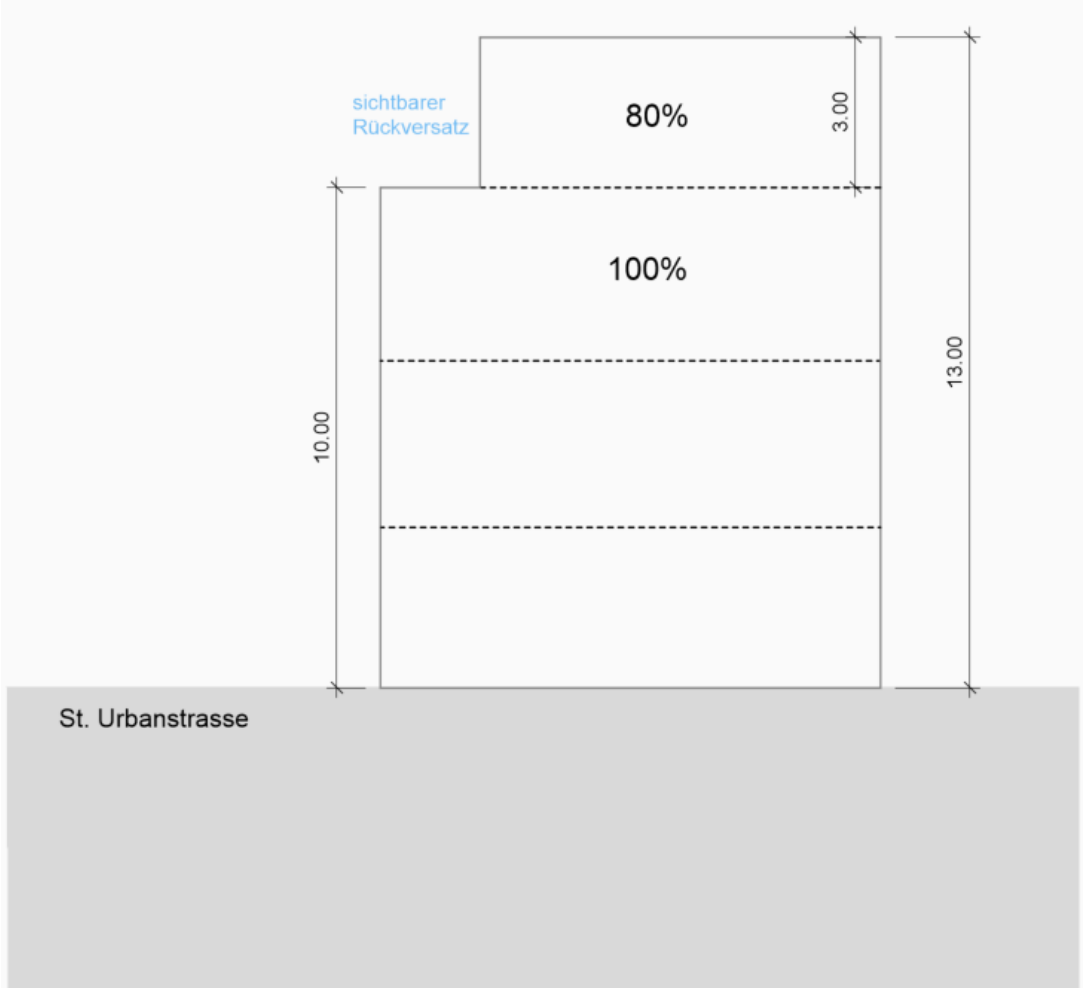
Grau hinterlegt: Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGf}}$$

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Terraingestaltung, Art. 12 BZR**	**Anhang 4** orientierende Skizze

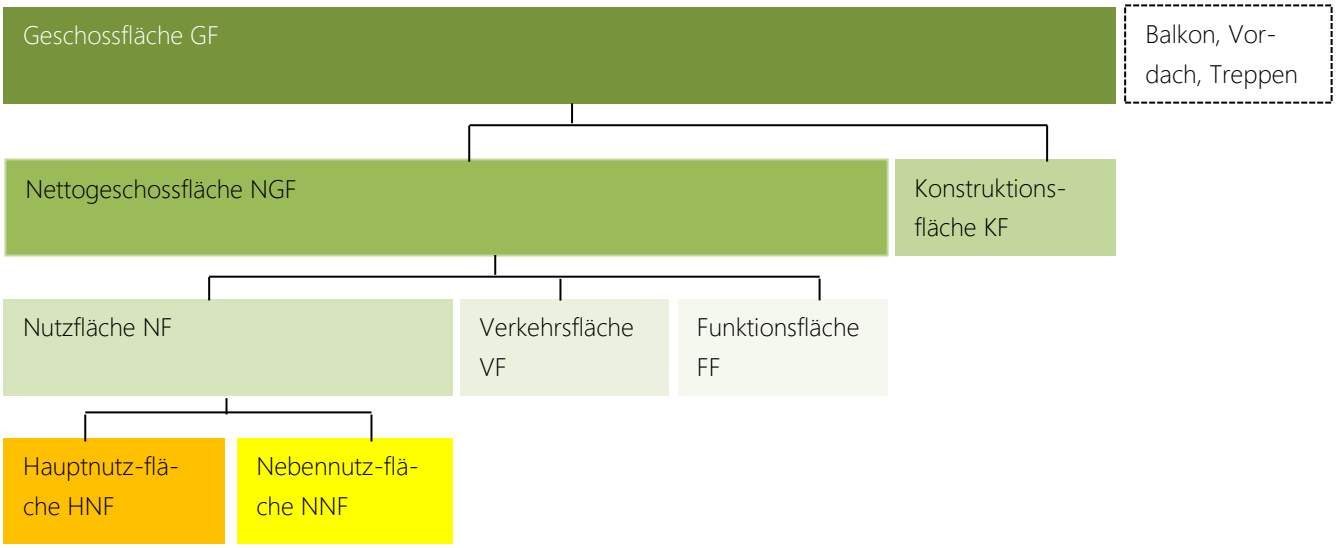


Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Rückversatz Dorfzone, Art. 13, Abs. 3 (Beispiel)**	**Anhang 4** orientierende Skizze



10. Anhang 5: Definition Flächen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Zell **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 5** orientierend



Hauptnutzfläche

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

Nebennutzfläche

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

Verkehrsfläche

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugsschächte

Funktionsfläche

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Konstruktionsfläche

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen