

Bau- und Zonenreglement alt/neu

Stand: 20. Juni 2023

Der Vergleich beschränkt sich auf das bestehende Bau- und Zonenreglement (BZR) Schötz. Auf die Aufführung des BZR Ohmstal wird Zwecks Übersichtlichkeit verzichtet.

Schwarz = unveränderter Text

Rot = Änderung bzw. ~~Streichung~~

BZR neu	BZR alt
A Planungsvorschriften	
I Allgemeine Bestimmungen	
<p>Hinweis auf PBG: §1a Träger der Planung §2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung §3 Aufgaben §4 Kommissionen §6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung §17 Zuständigkeit</p>	<p>Hinweis auf PBG: §1 Träger der Planung §2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung §3 Zuweisung der Aufgaben §4 Fachkommissionen §6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung</p>
<p>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 weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.</p>	
<p>Art. 2 Zuständigkeit ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Bebauungsplänen. ² Die Abteilung Bau und Infrastruktur der Gemeinde ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren. ³ In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.</p>	

BZR neu	BZR alt
II Richtplanung	
<p>Hinweis auf PBG: §7 Kantonaler Richtplan §8 Regionale Richtpläne §9 Kommunale Richtpläne §10 Inhalt der Richtpläne §11 Verbindlichkeit der Richtpläne §12 Vorprüfung der Richtpläne §13 Verfahren für die Richtpläne §14 Anpassung der Richtpläne</p>	<p>Hinweis auf PBG: §7 Kantonaler Richtplan §8 Regionale Richtpläne §9 Kommunale Richtpläne §10 Inhalt der Richtpläne §11 Verbindlichkeit der Richtpläne §12 Vorprüfung der Richtpläne §13 Verfahren für die Richtpläne §14 Anpassung der Richtpläne</p>
<p>Art. 3 Erschliessungsrichtplan Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 und §10a PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.</p>	<p>Art. 1 Erschliessungsrichtplan Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 und §40-PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.</p>
III Nutzungsplanung	
1 Gemeinsame Bestimmungen	
<p>Hinweis auf PBG: §15 Nutzungspläne §16 Bau- und Nutzungsvorschriften §18 Anordnungen des Regierungsrates §19 Vorprüfung §20 Genehmigungspflicht §21 Veröffentlichung §22 Anpassung</p>	<p>Hinweis auf PBG: §15/16 Nutzungspläne / Bau- u. Nutzungsvorschriften §17 — Zuständigkeit §18 Anordnungen des Regierungsrates §19/20 Vorprüfung und Genehmigungspflicht §21 Veröffentlichung §22 Anpassung</p>
	<p>Art. 2 Bebauungspläne, Richtlinien ¹Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig. ²Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.</p>

BZR neu	BZR alt
<p>Art. 4 Ausnahmebewilligung</p> <p>¹ In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde, b. für öffentliche und gemeinnützige Bauten, c. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw. d. bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes. <p>² Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden, als befristet oder als widerrufbar erklärt werden.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.</p>	<p>Art. 4 Ausnahmebewilligung</p> <p>¹ In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde, b. für öffentliche und gemeinnützige Bauten, c. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw. <p>² Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.</p>
<p>Art. 5 Qualität</p> <p>¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.</p> <p>² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers, – Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, – Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen, – Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen, – Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, – Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung. <p>³ Entlang der Luzerner-, Nebiker- und Ohmstalerstrasse sind keine festen Einfriedungen wie Lärmschutzwände, Mauern, etc. höher als 1 m zulässig. Davon ausgenommen sind Elemente der Gartengestaltung wie Hecken, Stelen, etc.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p> <p>⁵ In der Kernzone und bei den Kulturdenkmälern ist bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.</p>	<p>Art. 36 Gestaltung der Bauten</p> <p>¹ Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich in ihrer äusseren Erscheinung, durch Stellung, Terraingestaltung, Dachform und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.</p> <p>² Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p> <p>³ In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.</p>

BZR neu	BZR alt
<p>Art. 6 Begutachtung</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen gem. Art. 5 durch Fachleute oder durch ein Begleitgremium beraten lassen. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.</p> <p>² Ein allfälliges Begleitgremium wird durch den Gemeinderat auf seine eigene Amtsdauer gewählt. Dieses hat zur Mehrheit aus auswärtigen Fachpersonen zu bestehen.</p>	

BZR neu	BZR alt
<p>2 Nutzungsziffern</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §23 Zweck und Anwendungsbereich §25 Überbauungsziffer §29 Berechnungsweise</p>	<p>Hinweis auf PBG: §23 Zweck und Anwendungsbereich §24 Ausnutzungsziffer §25 Überbauungsziffer §26 Baumassenziffer §27 Grünflächenziffer §28 Versiegelungsanteil §29 Berechnungsweise</p>
<p>Art. 7 Überbauungsziffer (ÜZ) ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat festgelegt. ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p>	<p>Art. 3 — Berechnung der Ausnutzungsziffer ¹ Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.</p>
<p>Art. 8 Überbauungsziffer für Hauptbauten ¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1. ² Für Schrägdachbauten nach Art. 51 und Flachdachbauten mit zurückversetztem oberstem Geschoss nach Art. 52 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1. ³ Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p>	
<p>Art. 9 Überbauungsziffer für Nebenbauten Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen. Als Nebenbauten gelten auch An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG. Die Überbauungsziffern für Nebenbauten sind im Anhang 1 festgehalten.</p>	
<p>Art. 10 Überbauungsziffer für Einstellhallen Für Bauten gemäss § 13a PBG gilt keine ÜZ</p>	
<p>Art. 11 Mindestgesamthöhe Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte Mindestgesamthöhe.</p>	

3 Baulinien und Baubereich

Hinweis auf PBG: §30 Zweck und Wirkung
§31 Verfahren

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

4 Kantonaler Nutzungsplan

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

Hinweis auf PBG: §33a Zweck, Voraussetzungen
§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

Hinweis auf PBG: §34 Regelungspflicht der Gemeinden
§35 Zonenplan
§36 Bau- und Zonenreglement
§37 Ausnahmen
~~§38 Bauzonen für verdichtete Bauweise~~
~~§40 Kommunalen Erschliessungsrichtplan~~
~~§41 Erschliessung durch Private, Bevorschussung~~
~~§42 Erschliessung durch die Gemeinde~~
~~§43 Etappierung der Bauzonen~~

Art. 12 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

¹ Bauzonen:

W1a	Wohnzone 1a normal
W1b	Wohnzone 1b dicht
W2a	Wohnzone 2 locker
W2b	Wohnzone 2 normal
W2c	Wohnzone 2 dicht
W3a	Wohnzone 3 normal
W3b	Wohnzone 3 dicht
W5	Wohnzone 5 normal
KS	Kernzone Schötz
DS	Dorfzone Schötz
DO	Dorfzone Ohmstal
WA	Wohn- und Arbeitszone
A IIIa	Arbeitszone III a
A IIIb	Arbeitszone III b
A IV	Arbeitszone IV
SBF	Sonderbauzone Feld
SBG	Sonderbauzone Gläng
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
V	Verkehrszone
GR	Grünzone
GRS	Grünzone Spielfläche (Grundnutzung oder überlagert)
GRG	Grünzone Gewässerraum (überlagert)

² Nichtbauzonen:

LW	Landwirtschaftszone
R	Reservezone
ÜG A-V	Übriges Gebiet A - Verkehrsfläche
ÜG A	Übriges Gebiet A (gemäss § 56 Abs. 1a PBG)
ÜG C	Übriges Gebiet C (gemäss § 56 Abs. 1c PBG)
FG	Freihaltezone (überlagert)

³ Schutzzonen:

NS	Naturschutzzone
LS	Landschaftsschutzzone (überlagert)
OS	Ortsbildschutzzone (überlagert)

Art. 5 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

¹ Bauzonen:

O	Ortsbildzone
W4	viergeschossige Wohnzone
W3a	dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone
W3b	dreigeschossige Wohnzone
W2a	zweigeschossige Wohnzone in verdichteter Bauweise
W2b	zweigeschossige Wohnzone
SBF	Sonderbauzone Feld
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV
We	Weilerzone
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
GR	Grünzone

² Nichtbauzonen:

LW	Landwirtschaftszone
ÜGa	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
ÜGb	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG
ÜGc	Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1c PBG
F	Freihaltezone

³ Schutzzonen

NS	Naturschutzzone
LS	Landschaftsschutzzone (überlagert)
AS	Archäologische Schutzzone (überlagert)
OS	Ortsbildschutzzone (überlagert)

⁴ Schutzobjekte

KO	Kulturobjekte
NO	Naturobjekte

Art. 6 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (1:5'000) und für das Dorfgebiet der Ausschnitt Dorf (1:2'500) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

b Bauzonen

Hinweis auf PBG: §44 Kern- und Dorfzone
§45 Wohnzone
§46 Arbeitszone
§48 Zone für öffentliche Zwecke
§50 Grünzone
§52 Verkehrszone

Hinweis auf PBG: §44 Kern- und Dorfzone
§45 Wohnzone
§46 Arbeitszone
~~§47 Weilerzone~~
§48 Zone für öffentliche Zwecke
§50 Grünzone
~~§51 Deponiezone, Abbauzone~~

Art. 13 Wohnzone (W)

¹ In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen sowie für 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 Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

³ In der Wohnzone 1 (Hübeli Ohmstal) gilt eine Schrägdachpflicht mit einer Dachneigung von 20 – 45 °.

⁴ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II.

~~Art. 8 Viergeschossige Wohnzone (W4)~~

~~¹ Die viergeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut integrieren lassen, sind zulässig.~~

~~² Grundmasse: — Vollgeschosse: ————— maximal 4
— Ausnutzungsziffer: ————— maximal 0.65
— Gebäudelänge: ————— maximal 40 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II~~

~~Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone (W3b)~~

~~¹ Die dreigeschossige Wohnzone W3b ist vor allem für Mehrfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende kleine Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut integrieren lassen, sind zulässig.~~

~~² Grundmasse: — Vollgeschosse: ————— maximal 3
— Ausnutzungsziffer: ————— maximal 0.60
— Gebäudelänge: ————— maximal 35 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: II~~

	<p>Art. 11 — Zweigeschossige Wohnzone in verdichteter Bauweise (W2a)</p> <p>¹ Die zweigeschossige Wohnzone W2a ist für Wohnsiedlungen bestimmt, welchen eine architektonische bzw. gestalterische Gesamtidee zugrunde liegt. Die Bauten sind konzentriert anzuordnen. Die Siedlung hat über gemeinschaftliche Ausrüstungen und Anlagen zu verfügen. Aussonräume sind in private und halbprivate Bereiche zu gliedern.</p> <p>² Die Überbauung hat nach Gestaltungsplan zu erfolgen. Es ist keine Erhöhung der Ausnutzungsziffer im Sinne von Art. 29 zulässig.</p> <p>³ Grundmasse: — Vollgeschosse: ————— maximal 2 — Ausnutzungsziffer: ————— maximal 0.60 — Lärmempfindlichkeitsstufe: — II</p> <p>⁴ Es wird kein Mehrlängenzuschlag verlangt.</p> <p>⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Gestaltungsplanung Bereiche innerhalb der Zone gestatten, welche in Regelbauweise überbaut werden dürfen. Für diese Bereiche gelten die Bestimmungen der Zone W2b.</p>
	<p>Art. 12 — Zweigeschossige Wohnzone (W2b)</p> <p>¹ Die zweigeschossige Wohnzone W2b ist für Wohnbauten bestimmt. Der Einbau von Ladenlokalen und von Räumen für ausgesprochen nicht störendes, ins Wohngebiet passendes Gewerbe ist zulässig.</p> <p>² Grundmasse: — Vollgeschosse: ————— maximal 2 — Ausnutzungsziffer: ————— maximal 0.40 — Gebäudelänge: ————— maximal 25 m — Lärmempfindlichkeitsstufe: — II</p> <p>³ Der Gemeinderat kann gebietsweise, insbesondere in empfindlichen Hanglagen die Dachform und die Firstrichtung vorschreiben (z.B. hangparallel).</p>

Art. 14 Kernzone Schötz (KS)

¹ Zweck: Die Kernzone Schötz bezweckt den Erhalt des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raumes.

² Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.

³ Erdgeschossnutzung entlang Nebiker- und Luzernerstrasse: Bei Neu- und Ersatzbauten sind die Erdgeschosse gegen die Nebiker- und Luzernerstrasse hin mindestens zur Hälfte für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros und dergleichen) baulich vorzusehen und zu nutzen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

⁴ Grundmasse: Die definitiven Gebäudedimensionen (Nutzungsmass, Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest. Der Bau von Einfamilienhäusern ist nicht gestattet.

⁵ Der Grenzabstand für Hochbauten beträgt 4.0 m.

⁶ Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern. Für Hauptbauten sind Schrägdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18 Grad vorzusehen.

⁷ Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁸ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn der Abbruch das Ortsbild nicht in übermässiger Weise schädigt oder für die entstandene Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

⁹ Voranfrage und Begutachtung: Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild sind gemäss Art. 5 und Art. 6 dieser Vorschriften im Rahmen einer Voranfrage zu begutachten. Der Gemeinderat kann bei diesen Bauvorhaben die Durchführung eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbsverfahrens verlangen.

¹⁰ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für reine Wohnbauten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 7 Ortsbildzone (O)

¹ Zweck: Die natürlichen und baulichen Eigenarten, die der Bedeutung des Ortskerns entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.

² Zulässige Nutzung: Wohnen, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, ~~schulische Zwecke.~~

³ ~~Den bestehenden Bauten ist der Bestand gewährleistet. Umbauten, zonenkonforme Umnutzungen und der Wiederaufbau sind gestattet, wenn die äussere Erscheinung des Gebäudes und seiner Umgebung nicht oder nur unwesentlich verändert wird. Das Ortsbild störende Elemente sollen dabei beseitigt oder ortsbildgerecht verändert werden.~~

⁴ ~~Für die Erstellung von Neubauten und vom bisherigen Bestand wesentlich abweichende Ersatzbauten ist ein Bebauungsplan zu erlassen, welcher Stellung, Ausmass und Gestaltung der Gebäude sowie Nutzung und Gestaltung der Freiräume, unter gebührender Beachtung der Anliegen des Ortsbildschutzes sowie der privaten Interessen regelt.~~

⁵ Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn der Abbruch das Ortsbild nicht in übermässiger Weise schädigt oder für die entstandene Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

⁶ ~~Für Massnahmen, die durch planerische Festlegung zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und den betroffenen Grundeigentümer in übermässiger Weise belasten, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten.~~

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 15 Dorfzone Schötz (DS)

¹ Zweck: Die Dorfzone Schötz bezweckt die Bildung eines Dorf- und Geschäftszentrums mit guter Nutzungsdurchmischung und attraktiven, öffentlichen Freiräumen.

² Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.

³ Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

⁴ Erhöhung der Überbauungsziffer: Für Nicht-Wohnnutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen (d.h. zur Strasse orientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum, z. B. Einkauf, Restaurant, öffentliche Nutzungen u.a.), kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer beantragt werden. Der Gemeinderat legt eine solche Erhöhung der Überbauungsziffer¹⁾ unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

⁵ Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern.

⁶ Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Ortskern ein. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für reine Wohnbauten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

¹ Die sich daraus ergebenden zusätzlichen oberirdischen Geschossflächen dürfen nicht zu Wohnzwecken verwendet werden, können aber innerhalb der Gebäude frei angeordnet werden. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 16 Dorfzone Ohmstal (DO)

¹ Zweck: Die Dorfzone Ohmstal bezweckt die Bildung eines Siedlungskerns mit einer Nutzungsdurchmischung und attraktiven, öffentlichen Freiräumen.

² Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.

³ Grundmasse: Die max. zulässigen Masse für Hauptbauten mit reiner Wohnnutzung sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

⁴ Erhöhung der Überbauungsziffer: Für Nicht-Wohnnutzungen, welche zur Belebung des Ortskerns beitragen (d.h. zur Strasse orientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum, z. B. Einkauf, Restaurant, öffentliche Nutzungen u.a.), kann eine Erhöhung der Überbauungsziffer¹⁾ unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Gebäude- und Umgebungsgestaltung, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.

⁵ Gebäudegestaltung: Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung, Dimensionierung sowie der Fassaden- und Dachgestaltung der örtlichen Situationen entsprechen und sich gut eingliedern.

⁶ Umgebungsgestaltung: Hauszugänge, Frontfassaden, Vorgärten und Vorplätze nehmen Bezug zum öffentlichen Raum und passen sich in ihrer Gestaltung in den bestehenden Siedlungskern an. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

⁷ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II.

¹ Die sich daraus ergebenden zusätzlichen oberirdischen Geschossflächen dürfen nicht zu Wohnzwecken verwendet werden, können aber innerhalb der Gebäude frei angeordnet werden. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Art. 17 Wohn- und Arbeitszone (WA)

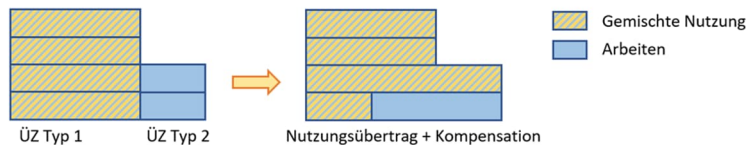
¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, **unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes**, zulässig.

² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.

³ Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird. Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.

⁴ Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).

⁵ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III. Für reine Wohnbauten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.



Erläuterungsskizze zu Art. 17 Abs. 3

Art. 9 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone (W3a)

~~¹ Die dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone W3a ist zur Bildung des Wohn- und Geschäftszentrums bestimmt.~~ Nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind zulässig.

Grundmasse: - Vollgeschosse: ~~maximal 3~~
- Ausnutzungsziffer: ~~maximal 0.70, wovon~~
- ~~höchstens 0.60 für Wohnen. Im Minimum~~
- ~~sind 30% der Bruttogeschossfläche für~~
- ~~Wohnzwecke vorzusehen.~~
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 18 Arbeitszone III a (A IIIa)

¹ In der Arbeitszone III a sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Reine Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von gesamthaft mehr als 3'000 m² sind nicht zulässig.

² Entlang der Luzerner- und der Nebikerstrasse sind freie Lager- und Umschlagplätze untersagt. Der Gemeinderat kann im begründeten Einzelfall Ausnahmen gewähren.

³ Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Durch geeignete Standortwahl und technische Massnahmen ist für wohngygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

⁴ Die maximal zulässigen Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Der Gemeinderat kann im begründeten Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren.

⁵ Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung von Abs. 4 die übrigen Gebäudedimensionen fest.

⁶ Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept mit Umgebungsplan einzureichen, dass eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 14 Arbeitszone III (A III)

~~¹ Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Die Verkaufsflächen von Einkaufsgeschäften dürfen nicht mehr als 30% der gesamthaft realisierten, anrechenbaren Geschossfläche beanspruchen.~~

~~² Grundmasse: - Vollgeschosse: maximal 3
- Gebäudelänge: maximal 50.00 m
- Gebäudehöhe: maximal 10.50 m
- Firsthöhe: maximal 12.50 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III~~

~~³ Die weiteren Gebäudedimensionen, insbesondere für Gebäudeteile, welche aus betriebstechnischen Gründen Mehrhöhen verlangen, legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Die öffentlichen und privaten Interessen sind gebührend zu berücksichtigen.~~

~~⁴ Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere, wenn sie von angrenzenden Wohnquartieren einsehbar sind. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen über die Gestaltung und Bepflanzung machen.~~

Art. 19 Arbeitszone III b (A IIIb)

¹ In der Arbeitszone III b sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Reine Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von gesamthaft mehr als 3'000 m² sind nicht zulässig.

² Die maximal zulässigen Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Der Gemeinderat kann im begründeten Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren.

³ Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung von Abs. 3 die übrigen Gebäudedimensionen fest.

⁴ Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept mit Umgebungsplan einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 20 Arbeitszone IV (A IV)

¹ In der Arbeitszone IV sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Reine Logistikbetriebe mit einer oberirdischen Geschossfläche von gesamthaft mehr als 3'000 m² sind nicht zulässig.

² Entlang der Luzerner- und der Nebikerstrasse sind freie Lager- und Umschlagplätze untersagt. Der Gemeinderat kann im begründeten Einzelfall Ausnahmen gewähren.

³ Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Durch geeignete Standortwahl und technische Massnahmen ist für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse zu sorgen.

⁴ Grundmasse: Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest. Für die Gesamthöhe gilt das im Anhang 1 dieses Reglements festgelegte Mindestmass. Der Gemeinderat kann im begründeten Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen Ausnahmen gewähren.

⁵ Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept mit Umgebungsplan einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 15 Arbeitszone IV (A IV)

~~¹ Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Bezüglich Nutzung bestehen keine weitergehenden Einschränkungen.~~

² Gebäudelänge, Gebäudehöhe, Ausnützung, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen sowie privaten Interesse von Fall zu Fall festgelegt.

~~³ Lärmempfindlichkeitsstufe: IV~~

Art. 21 Sonderbauzone Feld (SBF)

¹ Die Sonderbauzone Feld bezweckt die Erhaltung und Erweiterung ~~der bestehenden Gewerbebetriebe.~~

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche ~~mit den bestehenden Gewerbebetrieben~~ in einem direkten Zusammenhang stehen. ~~Ersatzneubauten für Wohnnutzungen sind im bestehenden Umfang erlaubt. Die oberirdische Geschossfläche darf sich dabei für Wohnnutzungen nicht vergrössern. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).~~

³ Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes, der aus einem wettbewerbähnlichen Verfahren hervorgeht, erstellt werden.

⁴ Der Gestaltungsplan legt Grösse, Proportionierung und Gestaltung der Baukuben, Dachform, Materialwahl und Farbgebung fest und zeigt auf, wie sich Bauten und Anlagen optimal in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Zudem weist er nach, wie der ökologische Ausgleich, der Schutz des Grundwassers und der Schutz vor Naturgefahren gelöst werden. Der Gestaltungsplan legt sämtliche Erschliessungsanlagen fest. Als Kompensation für den Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Gestaltungsplan die fachgerechte Verwertung des Bodens mit einem Bodengutachten nachzuweisen. Bei fehlendem Verwertungsnachweis oder bei Bedarf entscheidet die zuständige Bodenfachstelle über die Verwertung des Bodens.

⁵ Im Gestaltungsplan wird verbindlich aufgezeigt, wann die gewerblich genutzten Bauten auf dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb Agner abgebrochen werden und wie das Gelände entlang der Luther rekultiviert wird.

⁶ Für die Beurteilung der Bauprojekte ist eine qualitativ hochwertige Beratung beizuziehen.

⁷ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 13 Sonderbauzone Feld (SBF)

¹ Die Sonderbauzone Feld bezweckt die Erhaltung und Erweiterung ~~der Schreinerei (derzeit Setz-Fensterbau AG) und dient der Ansiedlung eines Zulieferbetriebes (derzeit Fa. Agner).~~

² Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche mit ~~dem Fensterbaubetrieb und dem Zulieferbetrieb sowie der der Fertigung von Holzprodukten~~ in einem direkten Zusammenhang stehen. ~~Wohnungen sind nur für die Betriebsinhaber und deren Eltern sowie für je einen Angestellten, dessen Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, zulässig.~~

³ Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes, der aus einem wettbewerbähnlichen Verfahren hervorgeht, erstellt werden.

⁴ Der Gestaltungsplan legt Grösse, Proportionierung und Gestaltung der Baukuben, Dachform, Materialwahl und Farbgebung fest und zeigt auf, wie sich Bauten und Anlagen optimal in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Zudem weist er nach, wie der ökologische Ausgleich, der Schutz des Grundwassers und der Schutz vor Naturgefahren gelöst werden. Der Gestaltungsplan legt sämtliche Erschliessungsanlagen fest. Als Kompensation für den Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Gestaltungsplan die fachgerechte Verwertung des Bodens mit einem Bodengutachten nachzuweisen. Bei fehlendem Verwertungsnachweis oder bei Bedarf entscheidet die zuständige Bodenfachstelle über die Verwertung des Bodens.

⁵ Im Gestaltungsplan wird verbindlich aufgezeigt, wann die gewerblich genutzten Bauten auf dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb Agner abgebrochen werden und wie das Gelände entlang der Luther rekultiviert wird.

⁶ Für die Beurteilung der Bauprojekte ist eine qualitativ hochwertige Beratung beizuziehen.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 22 Sonderbauzone Gläng

¹ Die Sonderbauzone Gläng bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauten und Gewerbebetriebe.

² Bestehende Wohnungen haben Bestandesgarantie. Neue Wohnungen dürfen nur in direkter Verbindung mit dem ansässigen Gewerbe erstellt werden (Arbeiterwohnungen). Eine Vermietung an Externe ist nicht zulässig.

³ Bei einer Zweckänderung der bestehenden Gewerbebetriebe können höchstens mässig störende Betriebe mit geringem Kundenverkehr zugelassen werden.

⁴ Die Bebaubarkeit der Zone wird in einem Sondernutzungsplan geregelt.

⁵ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Grösse, Proportionierung und Gestaltung des Baukubus sowie bezüglich Dachform, Materialwahl und Farbgebung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

⁶ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 16 ~~Weilerzone (We)~~

¹ ~~Die Weilerzone~~ bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung der bestehenden Wohnbauten und Gewerbebetriebe.

² Bei einer Zweckänderung der bestehenden Gewerbebetriebe können höchstens mässig störende Betriebe mit geringem Kundenverkehr zugelassen werden.

³ Die Bebaubarkeit der Zone wird in einem Bebauungsplan geregelt.

⁴ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Massstäblichkeit, Grösse, Proportionierung und Gestaltung des Baukubus sowie bezüglich Dachform, Materialwahl und Farbgebung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen.

⁵ Als Kompensation für den Verlust von Fruchtfolgeflächen ist im Bebauungsplan die fachgerechte Verwertung des Bodens mit einem Bodengutachten nachzuweisen. Bei fehlendem Verwertungsnachweis oder bei Bedarf entscheidet die zuständige Bodenfachstelle über die Verwertung des Bodens.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 23 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und den in Anhang 3 umschriebenen Zwecken entsprechen.

² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

~~¹ Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.~~

~~² Öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen dürfen auch von Privaten erstellt werden.~~

³ Geschosshöhe, Ausnützung, Höhe, Abstände usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. ~~Gegenüber Nachbarzonen haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.~~

~~⁴ Die Nutzung der im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 umschrieben.~~

~~⁵ Das Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG wird für alle Grundstücke in dieser Zone beansprucht.~~

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 24 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die den in Anhang 4 umschriebenen Zwecken entsprechen.

² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 18 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SF)

~~¹ Dieser Zone sind der Tennisplatz und die Picknickplätze an der Luther und an der Wigger zugeordnet. Es sind die für den Betrieb dieser Plätze notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.~~

² Lärmempfindlichkeitsstufe: III

<p>Art. 25 Verkehrszone (V)</p> <p>¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.</p> <p>² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.</p>																									
<p>Art. 26 Grünzone (GR)</p> <p>¹ Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebiets, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind.</p> <p>² Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 5 dieses Reglements festgelegt.</p> <p>³ Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.</p> <p>⁴ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 19 Grünzone</p> <p>¹ Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.</p> <p>² Die zulässige Nutzung ist im Anhang 2 umschrieben.</p> <p>³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>																								
<p>Art. 27 Grünzone Spielfläche (GRS) Grundnutzung oder überlagert</p> <p>¹ Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes.</p> <p>² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Einstellhallen im Sinne von § 13a PBV sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.</p> <p>³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>																									
<p>Art. 28 Grünzone Gewässerraum (GRG) überlagert</p> <p>¹ Die Grünzone bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.</p> <p>² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>³ Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.</p>																									
<p>c Nichtbauzonen</p>																									
<table border="1"> <tr> <td>Hinweis auf PBG:</td> <td>§54</td> <td>Landwirtschaftszone</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§55</td> <td>Reservezone</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§56</td> <td>Übriges Gebiet</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§58</td> <td>Freihaltezone</td> </tr> </table>	Hinweis auf PBG:	§54	Landwirtschaftszone		§55	Reservezone		§56	Übriges Gebiet		§58	Freihaltezone	<table border="1"> <tr> <td>Hinweis auf PBG:</td> <td>§54</td> <td>Landwirtschaftszone</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§56</td> <td>Übriges Gebiet</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§57</td> <td>Gefahrenzone</td> </tr> <tr> <td></td> <td>§58</td> <td>Freihaltezone</td> </tr> </table>	Hinweis auf PBG:	§54	Landwirtschaftszone		§56	Übriges Gebiet		§57	Gefahrenzone		§58	Freihaltezone
Hinweis auf PBG:	§54	Landwirtschaftszone																							
	§55	Reservezone																							
	§56	Übriges Gebiet																							
	§58	Freihaltezone																							
Hinweis auf PBG:	§54	Landwirtschaftszone																							
	§56	Übriges Gebiet																							
	§57	Gefahrenzone																							
	§58	Freihaltezone																							

<p>Art. 29 Landwirtschaftszone (LW)</p> <p>¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.</p> <p>² 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 möglichst in Hofnähe zu erstellen.</p> <p>³ Die Zulässigkeit von Terrainveränderungen richtet sich nach den Vorgaben von § 54 i. bis der Planungs- und Bauverordnung (PBV).</p> <p>⁴ Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.</p> <p>⁵ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 20 Landwirtschaftszone (LW)</p> <p>¹ Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.</p> <p>² Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.</p> <p>³ Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.</p> <p>⁴ Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.</p> <p>⁵ Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.</p> <p>⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>
<p>Art. 30 Reservezone (R)</p> <p>¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p>² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> <p>³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.</p> <p>⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>	
<p>Art. 31 Übriges Gebiet (ÜG)</p> <p>¹ Das Übrige Gebiet A umfasst insbesondere Gewässer sowie übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebietes.</p> <p>² Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.</p> <p>³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>Art. 21 Übriges Gebiet (ÜG)</p> <p>¹ Es gelten die Bestimmungen des § 56 PBG.</p> <p>² Die Gebiete gemäss § 56 Abs. 1b PBG sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Für vorhandene Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterungen gewährleistet.</p> <p>³ Für das Gebiet des Wauwilermooses gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1c PBG.</p> <p>⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>

Art. 32 Freihaltezone Gewässerraum überlagert (FrG)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen. Sie überlagert andere Zonen.

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

³ In den im Teilzonenplan Gewässerraum mit «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkung» bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

~~Art. 22 — Freihaltezone~~

~~¹ Es gelten die Bestimmungen von § 58 PBG.~~

~~² Der Zweck der Zonenteile und die zulässige Nutzung sind im Anhang 3 umschrieben.~~

~~³ Lärmempfindlichkeitsstufe: III~~

d Schutzzonen

Hinweis auf PBG: §60 Schutzzonen

Art. 33 Naturschutzzone und Naturschutzzone überlagert (NS)

¹ Die Naturschutzzone **und Naturschutzzone überlagert** bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch **besonders** wertvoller **Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte**. Die Zonenteile sind im Anhang 6 umschrieben. **Die Naturschutzzone kann als Naturschutzzone überlagert andere Zonen überlagern und ergänzt dort die Bestimmungen der Grundnutzung.**

² **Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Änderung und 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:

- a. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
- b. **das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen**
- c. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes
- d. das Erstellen von neuen Wegen und Leitungen
- e. das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände
- f. **das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei**
- g. **Sportveranstaltungen**
- h. **der private und gewerbliche Gartenbau**
- i. **das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen oder dergleichen**
- j. **das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.**

⁴ Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- a. Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
- b. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
- c. Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung **sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln** sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Hinweis auf PBG: §60 Schutzzonen

Art. 23 Naturschutzzone (NS)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Die Zonenteile sind im Anhang 4 umschrieben.

² Nicht zulässig sind insbesondere:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
- Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.

³ Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

- Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
- Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
- Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
- Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁴ Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

⁵ Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁶ Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:

- a. im Interesse der Schutzziele
- ~~b. zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft~~
- c. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁵ Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 4 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

⁶ Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁷ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden

- a. im Interesse der Schutzziele
- b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁸ Es gilt Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

<p>Art. 34 Landschaftsschutzzone überlagert (LS)</p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen</p> <p>² Der landschaftliche Charakter der Hostris-Moräne und des Wauwilermooses ist zu erhalten und zu pflegen. Landschaftsverändernde Terrainveränderungen sind untersagt. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie unumgänglich einen Standort in dieser Zone erfordern. Sie sind bezüglich Standort, Kubatur, Formgebung und Materialwahl besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern.</p>	<p>Art. 24 Landschaftsschutzzone überlagert (LS)</p> <p>¹ Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen</p> <p>² Der landschaftliche Charakter der Hostris-Moräne und des Wauwilermooses ist zu erhalten und zu pflegen. Landschaftsverändernde Terrainveränderungen sind untersagt. Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, als sie unumgänglich einen Standort in dieser Zone erfordern. Sie sind bezüglich Standort, Kubatur, Formgebung und Materialwahl besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern.</p>
<p>Art. 35 Ortsbildschutzzone überlagert (OS)</p> <p>¹ Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p>² Es gelten sinngemäss die Bestimmungen von Art. 14 BZR mit Ausnahme von Abs. 2 und Abs. 3.</p>	<p>Art. 26 Ortsbildschutzzone überlagert (OS)</p> <p>¹ Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p>² Es gelten die Bestimmungen von Art. 7 BZR mit Ausnahme von Abs. 2.</p>
<p>e Schutzobjekte</p>	
	<p>Art. 28 Kulturobjekte (KO)</p> <p>¹ Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindeganzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.²</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Oktober 2002 dar.</p> <p>² Kulturobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich. Bei schützenswerten Kulturobjekten hat vor geplanten Veränderungen eine Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie vorzuliegen.</p> <p>³ Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass sowohl die architektonische und die kulturelle Bedeutung wie auch die bauliche Substanz des Objektes gewahrt bleiben.</p> <p>Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.</p>

<p>Art. 36 Naturobjekte (NO)</p> <p>¹ Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 7 aufgelisteten Naturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.</p>	<p>Art. 28 Naturobjekte</p> <p>¹ Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.*</p> <p>* <i>Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 7 aufgelisteten Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Dezember 2002 dar.</i></p> <p>² Die Naturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.</p> <p>Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.</p>
<p>Art. 37 Aussichtspunkte</p> <p>Die in den Zonenplänen eingetragenen Aussichtspunkte (Verzeichnis im Anhang 8) sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.</p>	
<p>f Ortsplanungsverfahren</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §61-64a Ortsplanungsverfahren</p>	<p>Hinweis auf PBG: §61-64 Ortsplanungsverfahren</p>
<p>6 Sondernutzungspläne</p>	
<p>a Allgemeine Bestimmungen</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §65/66 Allgemeine Bestimmungen</p>	
<p>b Bebauungsplan</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §68-70 Bebauungsplan</p>	<p>Hinweis auf PBG: §65-71 Bebauungsplan</p>

c Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG: §74-80 Gestaltungsplan

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

Art. 38 Gestaltungsplan

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

² Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m². Der ÜZ- und Gesamthöhen-Bonus bis höchstens 10% wird nur in dem Masse gewährt, wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planungsrechtlich gesichert sind.

³ In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht kann der Gemeinderat Abweichungen gemäss § 75 PBG Abs. 1 von mehr als 10% gewähren, wenn:

- a. in einer Bebauungsstudie mit mehreren Varianten der Nachweis wesentlicher Vorteile gegenüber der Normalbauweise sowie einer guten Eingliederung erbracht werden kann.
- b. die Vorgaben für das betreffende Gestaltungsplangebiet gemäss Anhang 9 erfüllt sind.

Die Voraussetzungen und Vorgaben sind kumulativ zu erfüllen. Es wird zudem auf § 14 Abs. 2 PBV verwiesen.

⁴ Mit dem Gestaltungsplan ist gleichzeitig ein Plan für die Gestaltung der Umgebung einzuzeichnen.

⁵ Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken oder die Überarbeitung von Gestaltungsplänen verlangen, die 3 Jahre nach ihrer Genehmigung nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen verwirklicht worden sind. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen. Hinsichtlich der Geltungsdauer bei Nicht-Beginn der Bauarbeiten wird auf § 80 PBG verwiesen.

Art. 29 Gestaltungspläne

~~¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.~~

~~² Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.~~

~~³ Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonongemässen Ausnutzungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.~~

⁴ Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m² ~~anrechenbare Grundstücksfläche.~~

Art. 39 Massgebendes Terrain

In Ergänzung zu § 112a PBG kann der Gemeinderat in Gebieten, welche vom Wasserprozess mit mindestens mittlerer Gefährdung betroffen sind, das massgebende Terrain um bis zu 50 cm anheben. Massgebend für die Einstufung der Gefährdung ist die Gefahrenkarte der Gemeinde Schötz.

7 Planungszone

Hinweis auf PBG: §81-85 Planungszone

Hinweis auf PBG: §81-85 Planungszone

B Landumlegung und Grenzregulierung

I Landumlegung

Hinweis auf PBG: §86-100 Landumlegung

Hinweis auf PBG: §86-~~101~~ Landumlegung

II Grenzregulierung

Hinweis auf PBG: §102-104 Grenzregulierung

Hinweis auf PBG: §102-104 Grenzregulierung

C Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

I Übernahmepflicht

Hinweis auf PBG: §105 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken

Hinweis auf PBG: §105 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken

II Entschädigungen

Hinweis auf PBG: §106-108 Entschädigungen

Hinweis auf PBG: §106-108 Entschädigungen

III Beiträge

Hinweis auf PBG: §109-112 Beiträge

Hinweis auf PBG: §109-112 Beiträge

D Bauvorschriften

I Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG: §112a Baubegriffe und Messweisen
§113 Benützung öffentlichen Grundes
§114 Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
§115 Strassenbenennung, Häusernummerierung
§116 Reklameverordnung

Hinweis auf PBG: §113 Benützung öffentlichen Grundes
§114 Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund
§115 Strassenbenennung, Häusernummerierung
§116 Reklameverordnung

II Erschliessung

Hinweis auf PBG: §117 Grundsatz
§117a Erschliessung durch die Gemeinde
§117b Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§118 Zufahrt
§119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

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

Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Das zu schaffende Parkplatzangebot für Personenwagen richtet sich im Grundsatz nach der Norm VSS-40 281. Für Besucher sind in Abweichung zur Norm zusätzlich 20 % der Bewohner-Parkfelder zu erstellen. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.

² Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

³ Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und ~~abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.~~

⁴ ~~Parkierungsanlagen von mehr als 40 Parkplätzen für Personenwagen sind unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind öffentliche Nutzungen.~~

⁵ ~~Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der Norm VSS-40 291a genügen.~~

⁶ ~~Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Bei offenen Abstellflächen kann der Gemeinderat die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge anordnen.~~

⁷ Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er einmalig eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 4'600.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird dem Schweizer Baupreisindex der ~~Grossregion Zentral-schweiz~~ (Preisbasis Hochbau Oktober 2017 = 98.1) angepasst. Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.

⁸ Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.

⁹ ~~Das Abstellplatzangebot für Fahr- und Motorfahräder sowie Kinderwagen richtet sich nach den Normen VSS-40 065 und VSS-40 066. Es sind gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze in der Nähe des Hauseinganges zu schaffen.~~

Art. 31 Abstellplätze

~~¹ Je ein Personenwagen-Abstellplatz ist zu erstellen:~~

~~a. pro Wohnung~~

~~b. pro 3 Sitzplätze für Restaurants, Hotels, Cafés usw.~~

~~c. pro 30 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Läden~~

~~d. pro 50 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche für Bürobauten, Kleingewerbe usw.~~

~~Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens ein Besucherabstellplatz pro 4 Wohnungen zu erstellen.~~

² Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Autoabstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

³ Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und ~~durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen.~~

~~⁴ Die Gestaltung der Personenwagen-Abstellplätze hat den Normen zu entsprechen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.~~

⁵ Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 4'000.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben ~~und wird der Bauteuerung angepasst (Indexierung gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten mit Stand vom Dezember 2003).~~ Sie ist vor Baubeginn zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz erhoben werden.

⁶ Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.

~~⁷ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.~~

III Abstände

1 Grenzabstand

Hinweis auf PBG: §120-129 Grenzabstand

Hinweis auf EG-ZGB: §86 Grenzabstand bei Gewächsen

Hinweis auf PBG: §120-129 Grenzabstand

<p>Art. 41 Nebenräume Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.</p>	
<p>Art. 42 Zusammenbau Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>	<p>Art. 32 Zusammenbau Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>
<p>2 Gebäudeabstand</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §130-132 Gebäudeabstand</p>	<p>Hinweis auf PBG: §130-132 Gebäudeabstand</p>
<p>3 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §133/134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</p>	<p>Hinweis auf PBG: §133/134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</p>
<p>4 Weitere Abstände</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §134a Zonenrandabstand §135 Strassenabstand §136 Waldabstand §137 Gewässerabstand</p>	<p>Hinweis auf PBG: §135 Strassenabstand §136 Waldabstand §137 Gewässerabstand</p>
<p>IV Höhenmasse</p>	
<p>Hinweis auf PBG: §139 Berechnung</p>	<p>Hinweis auf PBG: §138 – Berechnung der Anzahl Vollgeschosse §139 – Berechnung der Höhenmasse</p>

<p>Art. 43 Gesamthöhe und Fassadenhöhe</p> <p>¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert. b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel¹ gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. c. Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die max. zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert. <p>² Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.</p> <p>³ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten inkl. Zugang bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.</p>	
<p>Art. 44 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p> <p>Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.</p>	
<p>Art. 45 Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</p> <p>¹ Bei Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.</p> <p>² Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.</p>	

¹ Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

V Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

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

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

Art. 46 Terrainveränderungen

¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

² Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbiologischen Methoden zu bauen. Sie sind zu vertikal zu staffeln, wenn sie mehr als 2 Meter hoch sichtbar in Erscheinung treten. Der Gemeinderat kann die Begrünung von Stützmauern verlangen.

Art. 36 ~~Gestaltung der Bauten~~

¹ Bauten sind so ~~zu gestalten, dass sie sich in ihrer äusseren Erscheinung, durch Stellung, Terraingestaltung, Dachform und Farbe in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.~~

² ~~Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.~~

³ ~~In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.~~

Art. 47 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

¹ Die Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.

² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten aller Art 5.0 m
- Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.0 m
- Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.0 m
- Aufschüttungen 1.0 m

Art. 33 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

¹ Die Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.

² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten aller Art 5.0 m
- Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.0 m
- Abgrabungen gegenüber Gebüsch 2.0 m
- Aufschüttungen 1.0 m

Art. 48 Zonenrandbepflanzung

¹ Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren Heckenbreite und Bepflanzungsart fest.

² Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

Art. 34 Zonenrandbepflanzung

¹ Der Zonenplan legt Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren Heckenbreite und Bepflanzungsart fest.

² Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

Art. 49 Durchgrünung

¹ Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.

² Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

³ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Art. 50 Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen

¹ Aussenantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt § 143 PBG.

² Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen, Beleuchtungseffekte, Schaukästen und Warenautomaten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 51 Dachgestaltung

¹ Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe, Dachaufbauten und -einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

² Insbesondere sind in Wohn- Kern- und Dorfzonen für Hauptdachflächen Blech- und Kupfermaterialisierungen untersagt.

³ Für Energiegewinnungsanlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes. Sie haben sich gemäss den kantonalen Richtlinien für Solaranlagen einzugliedern.

⁴ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn

- a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2.0 m beträgt,
- c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens die Hälfte der dazugehörigen Dachlänge umfasst.
- d. der Abstand zwischen dem höchstem Punkt der Dachaufbaute und dem First mindestens 0.5 m beträgt.

⁵ Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.

Art. 35 — Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

¹ ~~Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 40° betragen.~~

² ~~Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von § 138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.~~

³ ~~Dachneigung und Dachform sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Firstrichtung, Eindeckungsmaterialien und deren Farbe sind der baulichen und landschaftlichen Umgebung anzupassen.~~

⁴ ~~Die Summe aller Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses sind bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Die Firstlinie darf durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.~~

<p>Art. 52 Flachdächer</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° mit einer Fläche ab 25 m² sind entweder begehbar zu gestalten, extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen oder energetisch zu nutzen. Eine Mehrfachnutzung ist zulässig.</p>	
<p>Art. 53 Kulturdenkmäler</p> <p>¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.</p> <p>² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p> <p>³ Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p> <p>⁴ Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.</p> <p>⁵ Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.</p> <p>⁶ Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.</p>	
<p>Art. 54 Archäologische Fundstellen</p> <p>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.</p> <p>² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>	<p>Art. 25 — Archäologische Schutzzone überlagert (AS)</p> <p>¹ Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Die Zonenteile sind im Anhang 5 umschrieben.</p> <p>² Vor der Aufnahme von Grabarbeiten und anderen baulichen Eingriffen ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren und dessen Aufforderungen sind zu befolgen.</p>

VI Sicherheit

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

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

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 zuständigen kantonalen Dienststelle 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.

Art. 56 Naturgefahren

¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan als orientierende Hinweise dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Gebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

³ Gebiete mit mittlerer oder geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion), Sturzprozesse (Blockschlag) oder Rutschprozesse (permanente Rutschung, Spontanrutschung, Hangmure, Uferrutschung, Sackung, Absenkung und Einsturz).

⁴ Der Gemeinderat berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

⁵ In den Gefahrengebieten mit erheblicher Gefährdung sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

⁶ In den Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung legt der Gemeinderat aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen 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.

⁷ In den Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Er kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

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

Hinweis auf PBG: §150 Baustoffe
§151 Benützung der Bauten und Anlagen
§152 Besonnung
§153 Belichtung und Belüftung
§154 Raummasse
§155 Isolationen
§156 Ausnahmen
§157 Behindertengerechtes Bauen

2 Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG: §158 Erstellung
§159 Ersatzabgaben

Hinweis auf PBG: §158 Erstellung
§159 Ersatzabgaben

Art. 57 Spiel- und Freizeitanlagen

¹ Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.

² Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 230.-- zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 2017 = 98.1) angepasst.

Art. 37 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.

² Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu entrichten. Der Ansatz ist indexiert gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten mit Stand vom Dezember 2003.

3 Immissionsschutz

Hinweis auf PBG: §161 Vermeidung übermässiger Immissionen

Hinweis auf PBG: §161 Vermeidung übermässiger Immissionen

Art. 58 Lärmbelastete Gebiete

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 Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Art. 30 Lärmbelastete Gebiete

¹ Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ~~ist~~, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), ~~besonders~~ zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist ~~bei der kantonalen Dienststelle~~ Umwelt und Energie ein Gesuch um Zustimmung, ~~bzw. für eine Ausnahmegewilligung~~ einzureichen.

² ~~In jedem Fall gilt die erste Bautiefe entlang der Nobiker-, Luzerner-, Gettnauer- und der Feldstrasse als lärmbelastet.~~

4 Bezug von Neubauten

Hinweis auf PBG: §162 Voraussetzungen

Hinweis auf PBG: §162 Voraussetzungen

VIII Energie

Hinweis auf PBG: §163 Ausnützung der Energie
§164 Isolation gegen Wärmeverlust
§165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

Art. 59 Energie

¹ Der Gemeinderat kann für Gesamtüberbauungen und Einzelbauten die Anschlusspflicht an ein Wärmeverbundnetz festlegen, sofern dies technisch machbar und wirtschaftlich vertretbar ist.

² Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen kann der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion festlegen.

IX Hochhäuser

Hinweis auf PBG: §166 Hochhäuser

Hinweis auf PBG: §166-~~168~~ Hochhäuser

X Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG: §169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG: §169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren

XI Camping

Hinweis auf PBG: §174-~~177~~ Camping

Hinweis auf PBG: §174/~~177~~ Camping

XII Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG: §178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§182 Zuständigkeit, Verfahren

Hinweis auf PBG: §178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§182 Zuständigkeit, Verfahren

E Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG: §184 Baubewilligungspflicht
§186 Bauplatzinstallationen
§187 Abbrucharbeiten
§188 Baugesuch, Beilagen
§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
§198 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§198a Behandlungsfristen
§200 Baubeginn
§201 Geltungsdauer der Baubewilligung
§202 Planänderungen
§203 Meldepflicht, Baukontrolle
§204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205 Ordnung auf Bauplätzen

Hinweis auf PBG: §184 Baubewilligungspflicht
§186 Bauplatzinstallationen
§187 Abbrucharbeiten
§188 Baugesuch, Beilagen
§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
§198 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren
§198a Behandlungsfristen
§200 Baubeginn
§201 Geltungsdauer der Baubewilligung
§202 Planänderungen
§203 Meldepflicht, Baukontrolle
§204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§205 Ordnung auf Bauplätzen

F Rechtsschutz

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

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

G Aufsicht, Vollzug, Strafen

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

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

<p>Art. 60 Zuständige Behörde</p> <p>¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden.</p> <p>² Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mit zu berücksichtigen (§ 6 NLG).</p> <p>³ Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.</p>	<p>Art. 38 Zuständige Behörde, Gutachten</p> <p>¹ Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.</p> <p>² Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von grösseren Bauvorhaben und Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.</p> <p>³ Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mit zu berücksichtigen.</p> <p>⁴ Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.</p>
<p>Art. 61 Gebühren</p> <p>Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche sowie für notwendige Baukontrollen eine Gebühr. Ihre Höhe richtet sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung der Gemeinde Schötz.</p>	<p>Art. 39 Gebühren</p> <p>Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche sowie für notwendige Baukontrollen eine Gebühr. Ihre Höhe richtet sich nach den Bestimmungen der Gebührenordnung der Gemeinde Schötz.</p>
<p>Art. 62 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten</p> <p>Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.</p>	<p>Art. 40 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten</p> <p>Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.</p>
<p>Art. 63 Strafbestimmungen</p> <p>¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder einer Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis 40'000 Franken.</p> <p>² Wer die Vorschriften in Art. 32 Abs. 2, 3 und 4, Art. 33 Abs. 2, Art. 35 Abs. 2 sowie Art. 44 Abs. 1 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b. NLG mit einer Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>	<p>Art. 41 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte</p> <p>¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40'000 Franken.</p> <p>² Wer die Vorschriften der Artikel 21 und 23 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>
<p>H Schlussbestimmungen</p>	
<p>I Aufhebung des bisherigen Rechts</p>	

Hinweis auf PBG: §222 Kantonales Recht
§223 Kommunales Recht

Hinweis auf PBG: ~~§215-221 Änderung bisherigen Rechts~~
~~§222/223 Aufhebung bisherigen Rechts~~

II Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG: §224-227 Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG: §224-227 Übergangsbestimmungen

Art. 64 Schlussbestimmungen

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

² Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom **28. Februar 2005 mit ihren Änderungen** werden aufgehoben.

³ Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

⁴ Folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne inklusive deren Bauvorschriften sowie nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

- a. Bebauungsplan Dorfmuhle vom 19. Februar 1998
- b. Bebauungsplan Gläng vom 25. August 2009
- c. Bebauungsplan Kirchstrasse vom 24. Januar 2015
- d. Bebauungsplan Schmiedgasse vom 30. September 1994
- e. Gestaltungsplan «Altes Zivilschutzareal» vom 4. Juni 2013
- f. Gestaltungsplan Chrüzmatte I vom 5. März 1976
- g. Gestaltungsplan Fadenweg vom 5. August 1987
- h. Gestaltungsplan Hübelirain vom 12. Dezember 2007
- i. Gestaltungsplan Im Baumgarten vom 26. April 1995
- j. Gestaltungsplan Im Weidli vom 3. September 2003
- k. Gestaltungsplan Lörzigen D vom 2. Dezember 1996
- l. Gestaltungsplan Nebikerstrasse 25-29 vom 4. September 2013
- m. Gestaltungsplan Neubühl vom 24. September 1993
- n. Gestaltungsplan Ohmstalerstrasse vom 30. Januar 1989
- o. Gestaltungsplan Säntbach vom 5. September 2005
- p. Gestaltungsplan Schleifrain vom 7. Juni 1985
- q. Gestaltungsplan Schmiedgasse vom 5. Oktober 1994
- r. Gestaltungsplan Schützenmatte vom 21. Februar 2001

⁵ Infolge der Aufhebung von Gestaltungsplänen notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte sind privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Art. 42 Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan vom **9. September 1987 und sämtliche Nachträge sind aufgehoben.**

³ Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglementes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.