



Gemeinde Ballwil

Bau- und Zonenreglement

Beschluss

Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 1994 und Genehmigung Regierungsrat am 24. November 1995

Änderungen vom 19. Mai 2003, 24. November 2003, 23. Mai 2005, 21. November 2005 und 30. November 2009.

Teil A	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
	Art. 2 Rechtscharakter	1
II.	Richtplanung	2
III.	Nutzungsplanung	2
	1. Gemeinsame Bestimmungen	2
	2. Bauziffern	3
	3. Bau- und Niveaulinien	3
	4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
	Art. 3 Zoneneinteilung	4
	Art. 4 Zonenpläne	5
	Art. 5 Etappierung der Bauzonen	5
	Art. 6 Dorfzone	6
	Art. 7 Wohnzonen, Verdichtete Bauweise in der Zone W2-d, AZ-Zuschlag für Kleinwohnungen in der Zone W2-I	6
	Art. 8 3-geschossige Wohn- und Geschäftszone	8
	Art. 9 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone	8
	Art. 10 Gewerbezone, Industriezone	8
	Art. 11 Abbau-Gewerbezone	9
	Art. 12 Sonderbauzone (Zentrum)	9
	Art. 12a Sondernutzungszone Obere Meiengrüne	10
	Art. 13 Grünzone	10
	Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke	11
	Art. 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	11
	Art. 16 Schutzzone Margrethenhof	12
	Art. 17 Ortsbildschutzzone Gibelflüh	12
	Art. 18 Grundwasserschutzzonen und -areale	12
	Art. 19 Landwirtschaftszone	13
	Art. 20 Bauernhofzone	13
	Art. 21 Übriges Gebiet	14
	Art. 22 Abbauzone	14
	Art. 23 Naturschutzzonen I und II	15
	Art. 24 Naturobjekte	16
	Art. 25 Schutzzone Archäologie	17
	5. Bebauungsplan	17
	6. Gestaltungsplan	17
	Art. 26 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	18
	7. Planungszone	18
Teil B	Landumlegung und Grenzregulierung	18

Teil C	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	19
Teil D	Bauvorschriften	19
I.	Allgemeine Bestimmungen	19
II.	Erschliessung	19
	Art. 27 Strassenabstände	20
	Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge	20
	Art. 29 Ersatzabgabe	21
	Art. 30 Bodenversiegelung	21
	Art. 31 Strassenbeleuchtung	21
III.	Abstände	22
	Art. 32 Zusammenbau und Grenzabstände in Industrie- und Gewerbebezonen	22
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	22
	Art. 33 Untergeschosse	22
	Art. 34 Dachnorm, Dachgestaltung	23
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
	Art. 35 Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen	24
	Art. 36 Kulturobjekte	24
	Art. 37 Aufschüttungen von unverschmutztem Material	24
	Art. 38 Aussenantennen, Sonnenkollektoren	25
VI.	Sicherheit	26
VII.	Schutz der Gesundheit	26
	Art. 39 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	26
	Art. 40 Kompostieranlagen	27
	Art. 41 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	27
	Art. 42 Hundeversäuberungseinrichtungen	27
	Art. 43 Baubewilligungen im lärmbelasteten Gebieten	27
VIII.	Energie	28
IX.	Hochhäuser	28
X.	Einkaufszentren	28
XI.	Camping	29

XII.	Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	29
Teil E	Bewilligung und Baukontrolle	29
Teil F	Rechtsschutz	30
	Art. 44 Beschwerderecht	30
Teil G	Aufsicht, Vollzug	30
	Art. 45 Zuständige Behörde, Baukommission Gutachten	30
	Art. 46 Gebühren	31
Teil H	Schlussbestimmungen	31
	Art. 47 Hängige Gesuche	32
	Art. 48 Inkrafttreten	32

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Ballwil erlassen, gestützt auf § 17 Abs. 1 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1	Träger der Planung
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3	Zuweisung der Aufgaben
§ 4	Raumplanungskommission
§ 5	Nutzungsplanungskommission
§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 1

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 2

Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingender Natur und können unter Vorbehalt abweichender Regelungen durch Vereinbarung zwischen Nachbarn weder abgeändert noch aufgehoben werden.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

§ 7	Kantonaler Richtplan
§ 8	Regionale Richtpläne
§ 9	Kommunale Richtpläne
§ 10	Inhalt der Richtpläne
§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
§ 13	Verfahren für die Richtpläne
§ 14	Anpassung der Richtpläne
§ 40	Erschliessung der Bauzonen (Richtplan Erschliessung)

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 15/16	Nutzungspläne und -vorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 17a	Kantonale Nutzungspläne und Nutzungs- vorschriften
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

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

3. Bau- und Niveaulinien

Hinweis auf PBG

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

4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

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

Art. 3

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen

a)	Dorfzone	Do	III
b)	3-geschossige Wohnzone	W3	II
c)	2-geschossige Wohnzone dicht	W2-d	II
d)	2-geschossige Wohnzone locker	W2-l	II
e)	3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WGs3	III
f)	2-geschossige Wohn-/Gewerbezone	WGe2	III
g)	Gewerbezone	Ge	III
h)	Industriezonen I und II	In-I/In-II	IV
i)	Abbau-Gewerbezone	Ge-Ab	IV
k)	Sonderbauzone (Zentrum)	Sb	III
l)	Grünzone	Gr	-
m)	Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II*
n)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
o)	Schutzzone Margrethenhof	Sch-M	II

* Zone öZ (ARA Gerligen): ES III.

Nichtbauzonen

p)	Ortsbildschutzzone Gibelflüh	Ob	-
q)	Landwirtschaftszone	Lw	III
r)	Bauernhofzone	Ba	III
s)	Übriges Gebiet	UeG	III
t)	Übriges Gebiet (Verfahren pendent)	UeG-P	III
u)	Abbauzone	Ab	-
v)	Naturschutzzonen I und II	Ns-I/Ns-II	III
w)	Schutzzone Archäologie	Ar	-

Objekte

x)	Naturobjekte	-
----	--------------	---

Art. 4

Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in folgenden Plänen verbindlich festgehalten, die auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht aufliegen:
 - a) Teil-Zonenplan Siedlung 1 : 2'000
 - b) Teil-Zonenplan Landschaft 1 : 5'000.

Der im Anhang dieses Reglementes enthaltene verkleinerte Zonenplan hat nur orientierenden Charakter.

- 2 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.
- 3 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kant. Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden.

Art. 5Etappierung
der Bauzonen

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

Art. 6Dorfzone
Do

- 1 Die Dorfzone dient der Erhaltung des Ortskerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild (zu beachten ist insbesondere auch § 140 PBG).
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und Bauten im öffentlichen Interesse.
- 3 Es gelten folgende max. Grundmasse:

Vollgeschosse:	3*
Strassenseitige Fassadenhöhe:	9,50 m
Ausnützungsziffer:	0,60
wovon für Wohnen mind.:	0,20
höchstens:	0,50

* Ein 4. Vollgeschoss ist im Rahmen der Dachnorm B zulässig (siehe Art. 34 Abs. 3).
- 4 Gestattet sind nur allseits gleichgeneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35 - 42° a.T. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Dachformen nicht stören und gut gestaltet sind.
- 5 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen über die Gestaltung der Vorplätze, der offenen Parkplätze und des Strassenraumes festlegen (Art des Bodenbelags, Bepflanzung usw.).

Art. 7Wohnzonen
W3, W2-d, W2-l

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. In den Wohnzonen hat die Wohnnutzung pro Gebäude mind. 75 % zu betragen.

Für Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sind bei Umnutzung von Räumen die nötigen Parkplätze auf privatem Grund zu erstellen.
- 2 Gestattet sind nur geneigte Sattel-, Walm- oder Pultdächer. Andere Dachformen können bewilligt werden, wenn sie sich ins Ortsbild einfügen.

3 Es gelten folgende max. Grundmasse:

	W3	W2 dicht	W2 locker
Ausnützungsziffer:	0,55	0,35*	0,25**
Vollgeschosse:	3	2	1***
Gebäudelänge:	25 m	30 m	25 m

* Verdichtete Bauweise: siehe Abs. 4.

** AZ-Zuschlag für Kleinwohnungen: siehe Abs. 5.

*** Ein 2. Vollgeschoss ist im Rahmen der Dachnorm B zulässig (siehe Art. 34 Abs. 3).

Verdichtete Bauweise
in der Zone W2-d

4 In der Zone W2-dicht ist die verdichtete Bauweise im Rahmen von § 38 PBG zulässig. In diesem Falle gilt eine AZ von mindestens 0,40 und höchstens 0,45.

AZ-Zuschlag für
Kleinwohnungen
in der Zone W2-l

5 Die Ausnützungsziffer kann in der Zone W2-l unter folgenden Bedingungen um 0,05 erhöht werden:

- a) Der AZ-Zuschlag ist an die Erstellung einer Kleinwohnung gebunden (in der Regel eine Kleinwohnung pro Familienwohnung).
- b) Bei Neubauten gilt die Bedingung der Kleinwohnung als erfüllt, wenn mit dem Einbau der nötigen technischen und sanitären Anlagen und im Grundriss nachgewiesen ist, dass die Kleinwohnung jederzeit ohne wesentliche bauliche Veränderungen einzurichten ist.
- c) Die im Rahmen von § 24 Abs. 2 PBG allenfalls mögliche Erweiterung der BGF wird bei der Berechnung des AZ-Zuschlags in Abzug gebracht.
- d) Bei der baulichen Erweiterung bestehender Bauten sind eine gute gestalterische Verbindung zum bestehenden Gebäude und eine gute Einordnung ins Quartierbild erforderlich. Das zusätzliche Bauvolumen darf bergseits, resp. in ebenem Gelände allseits, nur 1-geschossig in Erscheinung treten.
- e) Bei bereits genehmigten Gestaltungsplänen ist der Zuschlag verfahrensmässig als Gestaltungsplan-Änderung zu behandeln. Das zusätzliche Bauvolumen ist im Gestaltungsplan darzustellen.
- f) Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der direkten Zuordnung der Kleinwohnungen auf jede Familienwohnung (Abs. a) sowie von der 1-geschossigen Erscheinung (Abs. d) abgewichen werden.

Art. 8

3-geschossige Wohn-
und Geschäftszone
WGs 3

- 1 Die WGs 3 dient der Erweiterung des Dorfzentrums im Bereiche des Bahnhofs und der Kantonsstrasse.
- 2 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 3 Es gelten folgende max. Grundmasse:

Ausnützungsziffer:	0,55
Vollgeschosse:	3
Gebäudelänge:	30 m.

Art. 9

2-geschossige Wohn-
und Gewerbezone
WGe 2

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 2 Es gelten folgende max. Grundmasse:

Ausnützungsziffer:	0,35
Vollgeschosse:	2
Gebäudelänge:	30 m.

Art. 10

Gewerbezone
Ge

- 1 Die Gewerbezone ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören.

Industriezonen
In-I, In-II

Die Industriezonen sind für Betriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind.

- 2 Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Detailhandelsgeschäfte und Ausstellungsräume sind nur in beschränkter Masse und nur in Verbindung mit einem Produktionsbetrieb gestattet.

- 3 Die Überbauungsziffer beträgt höchstens 0,40.

Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen Ausnahmen von der Überbauungsziffer gestatten, wenn entsprechende Flächen innerhalb der überbauten Bereiche für die Anlieferung, den Umschlagsverkehr und die Parkierung in ausreichendem Mass gesichert sind.

4 Es gelten folgende max. Grundmasse:

Gebäuelänge: 60 m

Der Gemeinderat kann grössere Längen gestatten, wenn keine privaten und öffentlichen Interessen tangiert werden.

Fassadenhöhe:

- Zonen Ge, In-II: 12,50 m
- Zone In-I: 15,00 m

Für technische Aufbauten und Dachkonstruktionen sind Mehrhöhen von höchstens 2.50 m gestattet.

5 In Industrie- und Gewerbearealen sind insbesondere an Zonenrändern Grünflächen und Bepflanzungen anzulegen und im Rahmen des Umgebungsplanes (§ 189 Abs. 1 c PBG) nachzuweisen.

Der Gemeinderat kann aus betrieblichen Gründen Ausnahmen und Erleichterungen gewähren.

Art. 11

Abbau-Gewerbezone
Ge-Ab

In der Abbau-Gewerbezone sind für die Dauer des Abbaus nebst den Bauten und Anlagen für die Kiesausbeutung auch solche für Aufbereitungs- und Mischwerke zulässig, die in einer direkten Beziehung zur Aufbereitung des abgebauten Materials stehen.

Art. 12

Sonderbauzone
(Zentrum)
Sb

- 1 In der Sonderbauzone (Zentrum) ist die bestehende Nutzung (Betriebe Gehrig/Galliker) sowie das bestehende Bauvolumen grundsätzlich zu erhalten.
- 2 Nutzungsänderungen, wesentliche Vergrösserungen und Umbauten bestehender Gebäude sowie Neubauten sind nur im Rahmen von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen zulässig.

- 3 Im Rahmen der Bebauungs- oder Gestaltungspläne sind der zentralen Lage entsprechende gemischte Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe) zulässig. Für die Ausnützung und die weiteren Masse gelten die Zonenvorschriften der WGs3.

Art. 12a

Sondernutzungszone
Obere Meiengrüne

- 1 Die Sondernutzungszone Obere Meiengrüne sichert, nebst der landwirtschaftlichen Nutzung, ein Reitzentrum mit den zugehörigen Bauten und Anlagen sowie den notwendigen Unterhalt.
- 2 Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Hofbild und die Nutzungen festzulegen.
- 3 Bei Einstellung des Reitbetriebs ist das betroffene Gebiet wieder der Landwirtschaftszone im ordentlichen Verfahren zuzuweisen.

Art. 13

Grünzonen A und B
Gr

- 1 Die Grünzone A gilt als Grundnutzung.
- 2 Die Grünzone B ist einer anderen Nutzungszone überlagert. In der Grünzone B kann die zonengemässe Ausnützung in angrenzenden bebaubaren Bereichen angerechnet werden.
- 3 Die Grünzonen dienen dazu, Bachufer, Waldränder, Gewässerschutzzonareale oder eingedolte Bachläufe vor einer Bebauung freizuhalten.

Entlang der Dorfstrasse (Dorfbach) dient sie der Gestaltung des Freiraumes (Platzgestaltung mit Bepflanzung, Grün-, Fussgänger-, Anliefer- und Parkierungsflächen).
- 4 In der Grünzone sind keine Hochbauten gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, können bewilligt werden.

Ausserhalb des Dorfkerns sind keine Park- und Lagerplätze sowie Strassen (ausg. Fuss- und Wanderwege) zulässig. Die Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstandes bedarf der Bewilligung des Baudepartementes (§ 5 Wasserbaugesetz).

Art. 14

Zone für öffentliche Zwecke
öZ

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Nutzungen zugeführt:
 - a) **Zone 1** :
Kirchliche Bauten, Friedhofanlagen.
 - b) **Zone 2 und 3** :
Schule, Verwaltung, Freizeit, Sport, Parkplätze.
 - c) **Zone 4** :
Alterswohnungen
 - d) **Zone 5** :
ARA
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.

Art. 15

Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SpF

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

- a) Zone Gerligen 6 :
Spiel- und Sportanlagen.
- b) Zone Gorgen 7 :
Freizeitanlagen, Tierpark.
- c) Zone Gerligen 8 :
Reitplatz (keine Hochbauten, keine Erdbewegungen näher als 6 m von der Uferböschungsoberkante)

Art. 16

Schutzzone
Margrethenhof
Sch-M

- 1 Die Schutzzone umfasst den Bereich des Margrethenhofs.
- 2 In den zulässigen Bauten sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Betriebe sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse zulässig.
- 3 Die geschützten Bauten gemäss Plan sind zu erhalten. Sie können im Rahmen eines Bebauungsplanes örtlich verschoben werden.
- 4 Die übrigen Bauten dürfen umgebaut oder ersetzt werden, wenn über die gesamte Zone ein Bebauungsplan vorliegt und die Bauten bezüglich Lage, Dimensionen und Gestaltung dem Hofcharakter entsprechen.
- 5 Aufgrund eines Konzeptes, das in einem wettbewerbsähnlichen Verfahrens erarbeitet wurde, darf das bestehende Bauvolumen im Rahmen eines Bebauungsplans auch angemessen vergrössert werden. Dies kann auch in der Form von zusätzlichen Neubauten erfolgen.
- 6 Die Bauten haben in ihrer Gestaltung erhöhten Anforderungen zu genügen. Sie sind durch neutrale Fachleute zu begutachten.

Art. 17

Ortsbildschutz-
zone Gibelflüh
Ob

Die Ortsbildschutzzone Gibelflüh bezweckt eine gute gestalterische Einordnung von Bauten und Anlagen in Ortsbild des Weilers, im Sinne eines strengeren Massstabes bei der Beurteilung der Kriterien gemäss § 140 PBG.

Art. 18

Grundwasser-
schutz-zonen
und -areale

- 1 Grundwasserschutz-zonen und -areale überlagern die Nutzungszonen. Sie haben im Zonenplan orientierenden Charakter.
- 2 Es gelten im allgemeinen die Bestimmungen des Gewässerschutzrechts sowie die Richtlinien des Bundes und des Kantons.

- 3 Bei den rechtsgültigen Schutzzonen gelten zudem die Nutzungseinschränkungen und Massnahmen, die in den Vorschriften zu den genehmigten Schutzzonen vom 1.10.1976 festgelegt sind.
- 4 In der Schutzzone III sind Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Art. 19

Landwirtschaftszone
Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 24 und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 In der Landwirtschaftszone sind Bauten für die Bedürfnisse der Landwirtschaft sowie des bodenabhängigen Gartenbaus zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 3 Gestaltung, Standort und Materialien von Bauten sind so zu wählen, dass sie sich dem Landschaftsbild gut einordnen.
- 4 Gewächshäuser sind nur als Bestandteile von bestehenden Gewerbebetrieben resp. von Landwirtschaftsbetrieben in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Betriebszentrum zulässig. Sie sind sorgfältig in ihre Umgebung einzufügen.

Art. 20

Bauernhofzone
Ba

- 1 In der Bauernhofzone ist die landwirtschaftliche Nutzung gewährleistet.

Bis zu einer späteren Umzonung in eine Bauzone sind nur Bauten und Anlagen, die der Landwirtschaft oder des bodenunabhängigen Gartenbaus dienen, gestattet.
- 2 Bauten und Anlagen haben bezüglich Gestaltung und Dimensionen auf das Dorfbild Rücksicht zu nehmen.
- 3 Allfällige Erschliessungsbeiträge und -gebühren für die unbebauten Flächen werden gestundet.

Art. 21

Übriges Gebiet
UeG

- 1 Das Uebrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Im Zonenplan wird ein spezielles "Übriges Gebiet (Verfahren pendent)" bezeichnet. In diesem UeG ist die Festsetzung der Nutzungs- und Schutzzonen ausstehend. Dieses Planungsgebiet wird in einem separaten Zonenplanverfahren festgesetzt.

Art. 21a

Übriges Gebiet C
UeG-c

- 1 Das Übrige Gebiet C gemäss § 56 Abs. 1 lit. c PBG umfasst die Schutzzonen, für die kantonale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen wurden.

Art. 22

Abbauzone
Ab

- 1 Die Abbauzone ist einer anderen Nutzungszone überlagert.

Nach abgeschlossenem Abbau und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder grundsätzlich der Landwirtschaftszone und gemäss Rekultivierungsplänen im Umfang von mindestens 10% der Abbaufäche Gebieten mit naturnahen Lebensräumen zuzuführen. Der Schutz der naturnahen Lebensräume erfolgt durch den Gemeinderat aufgrund von Art. 23 BZR.

- 2 In dieser Zone ist der Abbau von Kies, Sand, Lehm und anderen Materialien zulässig.
- 3 Auffüllungen mit inertem Material in der Abbauzone sind nur im Rahmen bewilligter Rekultivierungspläne gestattet.

- 4 Die Bewilligung für Abbau und die Wiederauffüllung mit inertem Material erteilt der Gemeinderat unter Beachtung des Bewilligungsverfahrens der kant. Gesetzgebung und insbesondere auch unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsbelastung.
- 5 Wo Rekultivierungspläne fehlen, kann der Gemeinderat die Erarbeitung dieser Pläne innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieses Reglementes verlangen. Rekultivierungspläne sind unter Vorbehalt kant. Sonderbewilligungen vom Gemeinderat zu genehmigen. Der Gemeinderat kann Abbau- oder Auffüllbewilligungen sistieren bis Rekultivierungspläne vorliegen.
- 6 Ausserhalb der Abbauzone dürfen keine Abbaubewilligungen erteilt werden.

Art. 23

Kommunale Naturschutz-
zonen I und II
Ns

- 1 Die Kommunale Naturschutzzone I bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.
- 2 Die bisherige Nutzung ist, soweit sie dem Schutzziel nicht widerspricht, zulässig. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen sowie die Aufforstung und das Ausbringen von Düngern oder andern Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide.
- 4 Die Naturschutzzone II dient als Pufferzone zwischen Naturschutzzone I und angrenzenden Nutzungszonen.
- 5 Pflege- und Schutzvorschriften legt der Gemeinderat in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen fest (Pflegepläne gemäss § 27 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz). Er kann im Rahmen der Pflegepläne Abweichungen vom Abs. 3 bewilligen.

Art. 24

Naturobjekte*
(Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen),
Bachläufe

- 1 Die Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dez. 1989).
- 2 Die Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- 4 Falls ein überwiegendes Interesse an der Beseitigung oder Veränderung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- 5 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 6 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausg. Fusswege) müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Uebergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.
- 7 Die Bachufer sind in ihrem natürlichen Zustand zu unterhalten. Kann auf Verbauungen nicht verzichtet werden, sind diese in ingenieur-biologischer Bauweise zu erstellen.

* Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986 (SR 814.013) dürfen Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken und Feldgehölzen sowie in deren Umgebung (3 m breiter Streifen) nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).

Art. 25

Schutzzone
Archäologie
Ar

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

5.**Bebauungsplan**

Hinweis auf PBG

§ 65	Zweck
§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
§ 67	Besonderer Inhalt
§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69	Planungsverfahren
§ 70	Rechtswirkungen
§ 71	Kosten

6.**Gestaltungsplan**

Hinweis auf PBG

§ 72	Zweck
§ 73	Form, Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

Art. 26

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- 2 Für verdichtete Bauweise in der W2-d gemäss Art. 7 ist eine minimale Fläche von 2'000 m² erforderlich. Ein Gestaltungsplanbonus ist nicht gestattet.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m².
- 4 Der Gemeinderat gewährt einen Gestaltungsplanbonus bis 15 %, je nach dem Masse und der Qualität, wie die Bestimmungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind.
- 5 Über die bauliche Entwicklung der Gemeinde besteht ein Siedlungskonzept. Bei der Bearbeitung der Gestaltungspläne hat dieses Konzept orientierenden Charakter.

7.**Planungszone**

Hinweis auf PBG

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

Teil B**Landumlegung und Grenzregulierung**

Hinweis auf PBG

§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil C

Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

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

Teil D

Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsatz
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 27

Strassenabstände

- 1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan* vorliegt, sind zwischen Fassade und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
- | | |
|---|-------------------|
| a) bei Kantonsstrassen: | 6.00 m** |
| b) bei Gemeindestrassen
sowie öffentlichen und
privaten Quartierstrassen: | 5.00 m |
| c) bei Hauptgüterstrassen: | 4.00 m |
| d) bei den übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Strassen und Wegen: | 3.00 m |
- (Es gelten die Strassenabstände gemäss § 84 StrG)
- 2 Für das Nähere wird auf die §§ 80 ff des Strassengesetzes vom 15. September 1964 (in Kraft bis 31. Dezember 1995) bzw. auf die §§ 84 ff. des Strassengesetzes vom 21. März 1995 (in Kraft ab 1. Januar 1996) verwiesen.
- 3 Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abschränkungen usw. vom Strassenrand einen Abstand von 2 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, die Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigungen zurückzusetzen.

Art. 28

Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Der Garagevorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

* Werden im Rahmen von Gestaltungsplänen Abstände gegenüber Kantons- oder Gemeindestrassen unterschritten, ist eine Ausnahmebewilligung durch das Baudepartement erforderlich.

** Entlang der Hochdorf-, Luzern- und Dorfstrasse wird auf den speziellen Baulinienplan verwiesen.

- 3 Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:
- a) Für jede Wohnung sowie auf je 30 m² Geschäftsfläche sind zwei Abstellplätze zu erstellen.
 - b) Für übrige Nutzungen (z.B. Alterswohnungen, Gewerbebauten usw.) sowie Bauten mit grösserem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die Zahl der erforderlichen Abstellplätze.

Art. 29

Ersatzabgabe

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen (siehe auch § 89 ff des kant. Strassengesetzes vom 15. September 1964, in Kraft bis 31. Dezember 1995 bzw. §§ 93 ff. des Strassengesetzes vom 21. März 1995, in Kraft ab 1. Januar 1996).
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 4'000.--* . Sie ist jeweils vom Gemeinderat auf den 1. Januar des folgenden Jahres entsprechend der eingetretenen Teuerung anzupassen. Massgebend ist der Luzerner Baukostenindex. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 30

Bodenversiegelung

Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen versiegelte Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

Art. 31

Strassenbeleuchtung

Für die Erstellung der öffentlichen Beleuchtung haben die Grundeigentümer die erforderlichen Platz- und Zuleitungsrechte unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.

* Kostenstand 1.10.1994

III. Abstände

Hinweis auf PBG

§ 120-129	Grenzabstand
§ 130-132	Gebäudeabstand
§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

Art. 32

Zusammenbau und Grenzabstände in Industrie- und Gewerbebezonen

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- 2 Innerhalb von Industrie- und Gewerbebezonen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 33

Untergeschosse

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf das Untergeschoss talseits höchstens 2,70 m über das gewachsene Terrain ragen und höchstens 2,70 m sichtbar sein.

Art. 34Dachnorm,
Dachgestaltung

- 1 Alle Elemente eines Dachgeschosses, ausgenommen Dachaufbauten gemäss Abs. 5, müssen innerhalb der Dachnorm liegen.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, beträgt die Dachnorm A für ein Dachgeschoss:

Dachnorm A

- Kniestockhöhe max.: 0,90 m
- Dachfirsthöhe bei 2 VG max.: 4,20 m
- Dachfirsthöhe bei 3 und mehr VG max.: 5,00 m

- 3 Ist das im Rahmen der Zonenvorschriften* zusätzlich erlaubte Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten, gilt die Dachnorm B:

Dachnorm B

- Kniestockhöhe max.: 1,50 m
- Dachfirsthöhe max.: 5,00 m**

- 4 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 5 Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge 3/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

V.**Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Hinweis auf PBG

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

* Art. 6 (Dorfzone), Art. 7 (W2-I).

** In der W2-I aber max. 8,00 m Gesamt-Firsthöhe.

Art. 35

Terrainveränderungen,
Stützkonstruktionen

- 1 Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützkonstruktionen von mehr als 1.00 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind.

Art. 36

Kulturobjekte

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet oder entlässt schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer. Die Kulturobjekte sind in einem Inventar (kommunale Liste mit Übersichtsplan) aufgeführt, das auf der Gemeindekanzlei aufliegt.
- 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 In der näheren Umgebung von Kulturobjekten sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass ein Schutzobjekt nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 4 Der Gemeinderat entrichtet Beiträge an Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten. Schutzmassnahmen sind in Form von Verträgen oder mit Verfügungen zu sichern.

Art. 37

Aufschüttungen von
unverschmutztem
Material

- 1 Aufschüttungen von unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall der Bewilligung des Gemeinderates, auch wenn diese nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle und Deponien fallen (vorbehalten bleiben Sonderbewilligungen des Kantons).

- 2 Aufschüttungen sind gestattet, insbesondere wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden.
 - d) diese nicht zu einer ökologischen Veränderung der Landschaft beitragen.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttungen (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte,
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung,
 - c) Plan der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

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

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

- 5 Der Gemeinderat kann offene, störende Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

Art. 38

Aussenantennen,
Sonnenkollektoren

- 1 Aussenantennen sind bewilligungspflichtig (siehe § 140 - 143 PBG).
- 2 Sonnenkollektoranlagen sind gemäss PBG bewilligungspflichtig. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

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

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen
§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§ 160-161	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 39

Abstellplätze für
Kehrichtgebinde
und Container

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

Art. 40

Kompostieranlagen

- 1 Der Gemeinderat legt im Rahmen grösserer Bauprojekte und bei Gestaltungsplänen die nötigen Flächen zur Kompostierung fest. Unterhalt und Betrieb der Anlagen erfolgen durch die Grundeigentümer.
- 2 Bei Überbauungen, die bei Inkrafttreten dieses Reglementes schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlage von Kompostierplätzen verlangen, wenn die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 41Einstellräume
für Fahrräder
und Kinderwagen

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

Art. 42Hundeversäuberungs-
einrichtungen

Vor der Erschliessung und Überbauung grösserer Areale kann der Gemeinderat Hundeversäuberungseinrichtungen bestimmen. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde.

Art. 43Baubewilligungen
in lärmbelasteten
Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen vorzusehen, um die Grenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten (vgl. Art. 29 - 31 LSV). Über einen Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises entschieden werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantons- und Abwilstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust (19)
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

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

X. Einkaufszentren

Hinweis auf PBG

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

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174	Begriff
§ 175	Voraussetzungen für die Bewilligung
§ 176	Bewilligungspflicht und -verfahren
§ 177	Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb von Campingplätzen

XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 178-179	Bestehende zonenfremde oder baupolizei- widrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bau- zonen
§ 180	Neue zonenfremde Bauten und Anlagen aus- serhalb der Bauzonen
§ 181	Bestehende zonenfremde Bauten und An- lagen ausserhalb der Bauzonen
§ 182-183	Verfahren für Bauten und Anlagen ausser- halb der Bauzonen

Teil E Bewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------	---------------------------------

Teil F**Rechtsschutz**

Hinweis auf PBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 44

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Teil G**Aufsicht, Vollzug**

Hinweis auf PBG

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

Art. 45

Zuständige Behörde,
Baukommission
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat. Er kann eine Baukommission einsetzen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute zuzuziehen.

- 3 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes hat er ein Gutachten der Kommission für Natur- und Landschaftsschutz (§ 40 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz) einzuholen.
- 4 Bei Problemen des Denkmalschutzes ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Art. 46

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwändungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.
- 2 Bei der Festlegung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - a) Die verwaltungsinternen und -externen Aufwändungen sind nach Aufwand zu verrechnen;
 - b) die Spruchgebühr des Gemeinderates ist auf 1 o/oo der Baukosten, im Minimum Fr. 200.-- und im Maximum mit Fr. 5'000.-- festzulegen.
- 3 Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand.
- 4 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 5 Für spezielle Gutachten kann der Gemeinderat angemessene Vorschüsse zur Sicherstellung der Kosten erheben.

Teil H

Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

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

Art. 47

Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Art. 48

Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 12. Dezember 1975, sind aufgehoben.

Ballwil, 15. Dezember 1994

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

sig. A. Bucher

Der Gemeindeschreiber:

sig. A. Schärli

Vom **Regierungsrat genehmigt** am 24. November 1995 mit RRB Nr. 3111.

Änderung vom 19. Mai 2003 unverändert genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 18. Juni 2003 mit RRB Nr. 892; (Einfügung Art. 15c).

Änderung vom 24. November 2003 unverändert genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 30. April 2004 mit RRB Nr. 505; (Einfügung Art. 21a und Ergänzung Art. 23 mit Wort „Kommunale“).

Änderung vom 23. Mai 2005 genehmigt, mit Korrektur von Art. 43, durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 09. September 2005 mit RRB Nr. 994; (Änderung Art. 6 Abs. 4 und Art. 7 Abs. 2 [Dachformen], Art. 13 Grünzonen A und B [Neuformulierung], Art. 26 Abs. 5, neu, Art. 38 Abs. 2 [Bewilligungspflicht], Art. 43 und 46 [Neuformulierung]).

Änderung vom 21. November 2005 unverändert genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 30. Mai 2006 mit RRB Nr. 626; (Änderung Art. 16 Schutzzone Margrethenhof).

Änderung vom 30. November 2009 unverändert genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 23. Februar 2010 mit RRB Nr. 148; (Einfügung Art. 12a Sondernutzungszone Obere Meiengrüne).