



Bau- und Zonenreglement

Ausgabe Dezember 2013

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeines	1
Teil B	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	
Art. 1	Zweck	1
Art. 2	Geltungsbereich	1
II.	Richtplanung	2
Art. 3.	Richtpläne	2
III.	Nutzungsplanung	2
1.	Gemeinsame Bestimmungen	2
2.	Bauziffern	3
Art.4	Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	3
3.	Baulinien	3
4.	Kantonaler Nutzungsplan	3
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	4
Art. 5	Zoneneinteilung, Zonenplan	4
Art. 6	Etappierung der Bauzonen	5
Art. 7	Dorfkernzone Do	6
Art. 8	Zentrumszone Ze	7
Art. 9	Wohn- und Arbeitszonen WAr3 / WAr2, WAr-S	7
Art. 10	3-geschossige Wohnzonen W3 /W3b	7
Art. 11	2-geschossige Wohnzone W2	8
Art. 12	Arbeitszonen Ar-III / Ar-IV	8
Art. 13	Zone für öffentliche Zwecke OeZ	10
Art. 14	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	10
Art. 15	Weilerzone We	11
Art. 16	Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau SGG	11
Art. 17	Sondernutzungszone Biogasanlage SB	11
Art. 18	gestrichen	12
Art. 19	Freihaltezone Fr	12
Art. 20	Übriges Gebiet B UeG-B	12
Art. 21	Landwirtschaftszone Lw	13
Art. 22	Naturschutzzone Ns	13
Art. 23	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)	14
Art. 24	Geotopschutzzone Geo	14
Art. 25	Abbauzone Ab	15
Art. 25a	Zone für Bodendepot (Abbaugebiet)	15
Art. 25b	Deponiezone De	16
Art. 26	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	16
Art. 27	Gefahrenzonen allgemein	16
Art. 28	Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 G-Wa2 / G-Wa3	17
6.	Bebauungsplan	17
Art. 29	Bebauungsplan	18
7.	Gestaltungsplan	18
Art. 30	Gestaltungsplan	18
8.	Planungszone	19
Teil C	Landumlegung und Grenzregulierung	19
Teil D	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	19
Teil E	Bauvorschriften	19
I.	Allgemeine Bestimmungen	20
Art. 31	Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen	20

II.	Erschliessung	20
	Art. 32 Allgemeine Zielsetzungen	20
	Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ablösesummen	21
III.	Abstände	21
	Art. 34 Strassenabstände	21
	Art. 35 Zusammenbau, Fassadenlänge	21
IV.	Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	21
	Art. 36 Niveau des Erdgeschosses	21
	Art. 37 Kniestockhöhe	22
	Art. 38 Höhe des Dachfirstes, Dachaufbauten	22
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	22
	Art. 39 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	22
	Art. 40 Umgebungsgestaltung	23
	Art. 41 Kulturobjekte	23
	Art. 42 Antennen	23
	Art. 43 Aufschüttungen	23
VI.	Sicherheit	24
	Art. 44 Treppen	24
VII.	Schutz der Gesundheit	25
	Art. 45 Raumgrössen, Abstellflächen	25
	Art. 46 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	25
	Art. 47 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	25
	Art. 47a Störfallvorsorge	26
	Art. 48 Rücksicht auf Betagte und Behinderte	26
	Art. 49 Kinderspielplätze	27
	Art. 50 Emissionen von Tierhaltungsanlagen	27
VIII.	Energie	27
	Art. 51 Umweltschutz, Energie	27
IX.	Hochhäuser	28
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	28
XI.	Camping	28
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	28
Teil F	Baubewilligung und Baukontrolle	29
	Art. 52 Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle	29
Teil G	Rechtsschutz	29
	Art. 53 Beschwerderecht	29
Teil H	Aufsicht, Vollzug, Strafen	30
	Art. 54 Zuständigkeit, Vollzug	30
	Art. 55 Ausnahmen	30
	Art. 56 Gebühren	31
	Art. 57 Strafbestimmungen über den Naturschutz	31
Teil I	Schlussbestimmungen	32
	Art. 58 Übergangsbestimmungen	32
	Art. 59 Strafen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	32
	Art. 60 Inkrafttreten	32

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Inwil erlassen, gestützt auf § 17, § 35 und § 36 des Planungs- und Baugesetzes (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und gestützt auf § 23, Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL_Nr. 709a), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A **Allgemeines**

Hinweis auf PBG

§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----	--------------------------------

Teil B **Planungsvorschriften**

I. **Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG

§ 1a	Träger der Planung
§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3	Zuweisung der Aufgaben
§ 4	Kommissionen
§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 1 **Zweck**

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglementes ist eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, die Schaffung wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild.

Art. 2 **Geltungsbereich**

Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

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	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

Art. 3 Richtpläne

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes Richtpläne zu erlassen.

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

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

Art. 4 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9, Abs. 2 PBV beträgt 1.0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG

§	30	Zweck und Wirkung
§	31	Verfahren
§	32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG

§	33a	Zweck, Voraussetzungen
§	33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§	34	Regelungspflicht der Gemeinden
§	35	Zonenplan
§	36	Bau- und Zonenreglement
§	37	Ausnahmen
§	38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§	40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§	41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§	42	Erschliessung durch die Gemeinde
§	43	Etappierung der Bauzonen
§	44-51	Bauzonen
§	54-58	Nichtbauzonen
§	60	Schutzzonen
§	61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 5 Zoneneinteilung, Zonenplan

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

Bauzonen		ES	
a)	Dorfkernzone	Do	III
b)	Zentrumszone	Ze	III
c)	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WAr3	III
d)	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone	WAr2	III
e)	Spezielle Wohn- und Arbeitszone	WAr-S	III
f)	3-geschossige Wohnzone	W3	II / III ¹
g)	3-geschossige Wohnzone b	W3b	II
h)	2-geschossige Wohnzone	W2	II / III ¹
i)	Arbeitszone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III	Ar-III	III
j)	Arbeitszone mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV	Ar-IV	IV
k)	Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II / III / IV ¹
l)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
m)	Weilerzone	We	III
n)	Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau	SGG	III
o)	Sondernutzungszone Biogasanlage	SB	IV
Nichtbauzonen / Schutzzonen			
p)	Freihaltezone	Fr	III
q)	Übriges Gebiet B	UeG-B	III
r)	Übriges Gebiet B Schweissmatt	UeG-S	III
s)	Landwirtschaftszone	Lw	III
t)	Naturschutzzone	Ns	III

¹ Differenzierung der Empfindlichkeitsstufen: siehe Zonenplan.

Überlagerte Zonen / Objekte

u)	Geotopschutzzone	Geo
v)	Abbauzone	Ab
w)	Deponiezone	De
x)	Lärm-Empfindlichkeitsstufen	ES
y)	Naturobjekte (Uferbestockungen, Hecken, Feldgehölze)	

Gefahrenzonen

y)	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe1	G-Wa1
z)	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3	G-Wa2 / G-Wa3

2 Der Zonenplan Inwil ist aufgeteilt in die Teilzonenpläne:

- a) Teilzonenplan Siedlungsgebiet Inwil - Dorf (1 : 2000)
- b) Teilzonenplan Siedlungsgebiet Pfaffwil / Schweissmatt / Körbligen/ Reuss (1 : 5000).
- c) Teilzonenplan Landschaftsgebiet (1 : 5000)
- d) Gefahrenzonenplan (1 : 5000).

3 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf, gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte, zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.

Art. 6
Etappierung der
Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden in zwei Etappen eingeteilt. Kriterium für die Einteilung ist der Erschliessungsstand.
- 2 In den Bauzonen der ersten Etappe kann im Rahmen der einschlägigen eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bau- und Nutzungsvorschriften gebaut werden.
- 3 Die Bauzonen der zweiten Etappe können vom Gemeinderat ganz oder teilweise den Bauzonen der ersten Etappe zugeteilt werden, wenn über das umzuteilende Gebiet ein Gestaltungsplan vorliegt.
- 4 Die Umteilung in die erste Etappe kann befristet und mit anderen sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.
- 5 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 des Planungs- und Baugesetzes in zwei Bauetappen eingeteilt. Die Umteilung

der Bauzone 2. Etappe in die Bauzone 1. Etappe richtet sich nach § 43, Abs. 2-4 PBG.

Art. 7
Dorfkernzone
Do

- 1 Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.
 - 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
 - 3 Ersatz- und Neubauten sind in einer qualitätsvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und zeitgenössischer architektonischer Gestaltung zu erstellen. Als ortstypische Eigenart gilt insbesondere die Dachform.
 - 4 Es gelten folgende Grundmasse:
 - Vollgeschosse: max. 2*
 - Gebäudelänge: max. 25 m
 - Gebäudetiefe ab 1. OG: max. 12 m
- * Der Gemeinderat kann 3 Vollgeschosse bewilligen, wenn
- das UG strassenseitig höchstens 40 cm aus dem gewachsenen oder abgegrabenen Terrain herausragt,
 - Die Kniestockhöhe strassenseitig max. 90 cm beträgt,
 - die strassenseitige Fassadenhöhe max. 9.50 m beträgt,
 - sich das Gebäude in Proportionen und Dachgestaltung gut ins Ortsbild eingliedert.
- Die Dachgeschosse unter Steildächern mit Dachausbauten können in ihrem ganzen Volumen ausgenützt werden (als 4. Vollgeschoss).
- 5 Der Gemeinderat kann von der Hauptstrasse abgewandte, kleinere, eingeschossige Neben- und Anbauten bewilligen, sofern diese das traditionelle Ortsbild nicht beeinträchtigen, einem bestehenden Gewerbebetrieb dienen und sich gestalterisch gut integrieren.
 - 6 Beim Ersatz der im Plan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude, mit einer für das Ortsbild wichtigen Gebäudestellung, kann wieder auf die Gebäudeflucht gebaut werden.
 - 7 Für die Strassenabstände entlang der Kantonsstrasse ist der Baulinienplan massgebend.

Art. 8
Zentrumszone
Ze

- 1 Die Zentrumszone dient der Erweiterung des Dorfkerns und der Entwicklung eines Dorfzentrums.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 3 Es darf wie folgt gebaut werden:

- Vollgeschosse:	max. 3
- Ausnützungsziffer:	max. 0.55
- davon für Wohnen:	max. 0.50
- 4 Wo die Zentrumszone an die Dorfkernzone angrenzt, hat die Baugestaltung auf die Dorfkernzone Rücksicht zu nehmen.
- 5 In der Zentrumszone Kreuz (Parz. Nr 30) sind Neubauten nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Wird im Rahmen des Gestaltungsplans ein Gastronomiebetrieb (Restaurant) vorgesehen und der Betrieb rechtlich gesichert, erhöht sich die zonengemässe Ausnützung von 0,55 bis 0,60.

Art. 9
Wohn- und Arbeits-
zonen

WAr3 / WAr2

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.
- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:

	WAr3	WAr2
- Vollgeschosse max.:	3	2
- Gebäudelänge max.:	30 m	30 m
- Ausnützungsziffer max.:	0.60	0.35

WAr-S

- 3 Für die Spezielle Wohn- und Arbeitszone (WAr-S) gelten folgende Bestimmungen:

- Fassadenhöhe max.:	13.0 m
- Firsthöhe max.:	15.5 m
- Gebäudelänge:	frei
- Überbauungsziffer max.:	0.40
- Ausnützungsziffer für Wohnen max.:	0.20

Art. 10
3-geschossige
Wohnzonen
W3 / W3b

- 1 Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:

	W3	W3b
- Vollgeschosse max.:	3	3*

- | | | |
|---|------|------|
| - Ausnutzungsziffer max.: | 0.45 | 0.45 |
| - Gebäudelänge bei 3 VG max.: | 25 m | 25 m |
| - Gebäudelänge bei 2 VG und versetzter Dach- und Fassadengestaltung max.: | | 32 m |

* In der W3b sind nur 3 Vollgeschosse, ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig.

- 3 Alleinstehende Einfamilienhäuser können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

Art. 11
2-geschossige
Wohnzone
W2

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen und im selben Gebäude mit einer Wohnung kombiniert sind.
- 2 Es darf wie folgt gebaut werden:
- | | |
|---|-------------------|
| - Vollgeschosse max. : | 2 |
| - Ausnutzungsziffer: | |
| - bei offener Bauweise max.: | 0.30 |
| - bei geschlossener Gruppenbauweise max.: | 0.35 ² |
| - Gebäudelänge bei offener Bauweise max.: | 20 m |
| - Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise max.: | 40 m |

Art. 12
Arbeitszonen
Ar-III / Ar-IV

- 1 Die Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Ar-III) ist für höchstens mässig störende Betriebe bestimmt.
- 2 In der Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (Ar-IV) sind mässig bis stark störende Betriebe zulässig.
- 3 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 4 Überbauungsziffer: max. 0.40
Die Überbauungsziffer darf überschritten werden, wenn eine entsprechende Fläche im Gebäude als Verkehrsfläche dauernd freigehalten wird (innenliegende Erschliessungsachsen, Parkierungsflächen usw.).

2 Als geschlossene Gruppenbauweise gelten mindestens zwei seitlich aneinandergebaute Wohneinheiten mit je mindestens 4 Zimmern.

5 Fassadenhöhe:

- Arbeitszone Ar-III: höchstens 15.00 m
- Arbeitszone Ar-IV: höchstens 15.00 m

Für technische Aufbauten und Dachkonstruktionen kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.

Grenzabstände:

Der Grenzabstand in den Arbeitszonen beträgt 3.50 m. Es werden keine Mehrhöhen- oder Mehrlängenzuschläge berechnet.

Bepflanzung

6 Liegen die Areale an Zonenrändern zur Landwirtschaftszone, sind diese Grenzgebiete intensiver zu bepflanzen.

Wo Bauparzellen an Bäche resp. Freihaltezonen entlang der Bäche grenzen, sind die Bepflanzungsaufgaben in der Freihaltezone zu beachten. Sie sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und umzusetzen.

Entlang der Haupterschliessungsstrassen sind Hochstamm- baumreihen zu pflanzen. Die Art und Pflanzhöhe bestimmt der Gemeinderat. Sie weisen einen Abstand von 2 m zum Strassen- resp. 1 m zum Trottoirrand auf. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt in der Regel 10 – 15 m.

Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist von den Eigentümern auf eigenen Kosten durchzuführen.

Zulässige Fahrten

7 Nicht zulässig sind Nutzungen (insb. auch Verkaufsflächen gemäss § 169 PBG) mit mehr als 3 Fahrten (durchschnittlicher täglicher Verkehr/ DTV) pro 100m² realisierte Nutzfläche.

Von diesen Beschränkungen ausgenommen sind:

- Über die gesamte Zonenfläche Inwil-Dorf: Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 4 PBG) von max. 1000 m²,
- Autohandel und andere Fachmärkte mit wenig Kundenverkehr,
- der Verkauf von an Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wenn die Nettofläche zur Produktionsfläche von untergeordneter Bedeutung ist,
- Bürobetriebe und produzierende Betriebe.

Bei bestehenden Nutzungen, welche die zulässigen Fahrten überschreiten, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen (auch bei der angemessenen Erweiterung der Bauten).

Infrastrukturplanung, Unterhalt der Infrastrukturen und Pflege der Bepflanzungen

- 8 Baubewilligungen in den Arbeitszonen werden erst erteilt, wenn:
- im massgebenden Einzugsgebiet verbindliche privatrechtliche Regelungen für alle betroffenen Grundstückseigentümer über den Unterhalt und Betrieb der Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgungsanlagen) und über die periodische Pflege der Bepflanzungen gemäss Abs. 6 vorliegen,
 - und die Erschliessungsprojekte gemäss Erschliessungsrichtplan erarbeitet und bewilligt sind.
- 9 In den Arbeitszonen ist die gewerbliche Tierhaltung verboten.

Art. 13
Zone für öffentliche Zwecke
OeZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- 3 Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.
- 4 Die einzelnen Zonen werden folgenden Nutzungen zugeteilt:
- a) Zone Schulhaus:
Schulen, Freizeitanlagen, Sport, Kultur, Erholung, Verwaltung, Werkhof
 - b) Zone Gemeindesaal:
Saalbau, Parkplatz, Dorfplatz
 - c) Zone Kirche / Pfarrhaus
Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen, Parkplatz

Art. 14
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SpF

- 1 Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen beim Schulhaus und beim Gemeindezentrum sind für Sport- und Spielanlagen bestimmt.
- 2 Die Zone an der Nationalstrasse A14 dient als Raststätte³

³ Zone mit orientierendem Charakter (Zone gemäss Art. 6 und 10 ff. Nationalstrassengesetz)

Art. 15
Weilerzone
We

- 1 Gestattet sind landwirtschaftliche Bauten, Wohnbauten sowie nicht störende kleinere und mittlere Gewerbetriebe, die dem Weilercharakter entsprechen.
- 2 Für zusätzliche Neubauten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden, wenn
 - diese für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden,
 - die vorgesehene Nutzung dem Charakter des Weilers entspricht,
 - das Gebäude in seiner Erscheinungsform nicht wesentlich verändert wird.
- 4 Nutzungen, die grössere Lager- oder Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 5 Bauten und Anlagen haben sich in Volumen, Dachform, Gestaltung und Materialien dem Weilerbild einzuordnen.

Art. 16
Sondernutzungs-
zone Gärtnerei /
Gartenbau
SGG

- 1 In der Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau sind nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft, für Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig.
- 2 Erschliessung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie die Nutzung des Bodens werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Je nach Betriebsgrösse können 1 – 3 Wohnungen bewilligt werden. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.

Art. 17
Sondernutzungs-
zone Biogasanlage
SB

- 1 Die Sonderbauzone Biogasanlage ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Biogasanlage mit nachgeschalteter Gärrestaufbereitung bestimmt.
- 2 Maximale Fassadenhöhe: 15.00 m (ausgenommen davon sind Kamine und dergleichen).
- 3 Ein Projekt wird bewilligt, wenn die Erschliessung sichergestellt ist und im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen ist. Der Betrieb ist so zu führen, dass Geruchimmissionen auf Nachbargrundstücken auf das technisch mögliche Minimum beschränkt bleiben.

- 4 Im Einzugsbereich der Hochspannungsleitung sind die Nutzungsbeschränkungen im Sinne der Eidg. Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlen (NISV) einzuhalten.

Art. 18

gestrichen

**Art. 19
Freihaltezone
Fr**

- 1 Die Freihaltezone dient dazu Bach-, Fluss- und Seeufer, Waldränder und Aussichtslagen freizuhalten.
- 2 Bauten und Anlagen (ausg. Fuss- und Bewirtschaftungswege) sind untersagt. In den Freihaltezonen bei Gewässern gilt für die Zulässigkeit der Nutzungen sowie von Bauten und Anlagen Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- 3 In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:
 - a) Eibelerbach:
Freihaltegebiet für öffentlichen Fussweg, natürliche Uferbepflanzung mit Bäumen, Erholungsanlagen.
 - b) Reussufer:
Erhaltung der Uferbepflanzung; Verbot von vorübergehenden oder dauernden Ablagerungen und Materialdepots.
 - c) Mülibach / Schwinibach:
Uferbepflanzung einschliesslich Hochstamm-bäume, extensive Bewirtschaftung, Retentions- und ökologische Ausgleichsmassnahmen.
 - d) Schulhausbach:
Trasseefreihaltung für eine allfällige Verlegung des Schulhausbachs.

**Art. 20
Übriges Gebiet B
UeG-B**

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

**Übriges Gebiet B
Schweissmatt
UeG-S**

- 4 Das übrige Gebiet B, Schweissmatt, ist als strategische Reserve zur Erstellung von Anlagen zur Erzeugung oder Verteilung von Energie oder zur Ansiedlung von wirtschaftlich bedeutenden Betrieben von nationalem Interesse bestimmt.

Art. 21
Landwirtschaftszone
Lw

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für eine landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- 2 In der Landwirtschaftszone sind Bauten für die Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft sowie des Gartenbaus zulässig. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.⁴
- 3 Gestaltung, Standort und Materialien von Bauten sind so zu wählen, dass sie sich ins Landschaftsbild und in die bestehenden Hofbauten und Weiler gut einordnen.

Art. 22
Naturschutzzonen
Ns

- 1 Die im Zonenplan dargestellten Naturschutzzonen bezwecken den generellen Schutz von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.
- 2 In den Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a) Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen,
 - b) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,
 - c) Das Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen,Bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden. Im Weiteren dürfen auf Bewilligung des Gemeinderates hin kleinere Gräben bis max. 30 cm Tiefe, zwecks Regulierung des Wasserhaushaltes, unterhalten werden. Neue Gräben dürfen nicht angelegt werden.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den jährlichen Streueschnitt begrenzt. Dieser darf nicht vor dem 15. September vorgenommen werden (Ausnahmen im Rahmen von Abs. 5 zulässig); das Schnittgut ist abzuführen. Die Wiesen dürfen weder beweidet noch gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen. Auf einer Breite von 5 m angrenzend an die Naturschutzzonen ist auf das Ausbringen von Dünger und Pestiziden zu verzichten.
- 4 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff. NLG anzuordnen.

⁴ Vgl. dazu insbesondere Art. 16, 22 und 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 und §§ 54 und 180-182 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989.

- 5 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 2 – 3 bewilligen,
 - wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht oder
 - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist

Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Überlagern sich Abbauzonen und Naturschutzzonen, können die Schutzmassnahmen unabhängig der Bestimmungen von Art. 22 BZR in separaten Verfügungen oder Verordnungen geregelt werden.

Art. 23 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989).
- 2 Entlang von Bächen gilt der Gewässerabstand gemäss § 5 des Kant. Wasserbaugesetzes (6 m innerhalb und 10 m ausserhalb der Bauzonen).
- 3 Von den Naturobjekten haben Neubauten und Abgrabungen einen Abstand von mindestens 6 m, gemessen von der Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen, einzuhalten.
- 4 Aufschüttungen, Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) haben von den bestockten Flächen einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Steilböschungen sind untersagt.
- 5 Die Fläche innerhalb des Bauabstandes ist bei der Berechnung der Ausnützungs- oder Überbauungsziffer anrechenbar, soweit das Areal einer Bauzone zugeordnet ist.

Art. 24 Geotopschutzzone Geo

- 1 Die Geotopschutzzone umfasst die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung (gemäss kantonalem Inventar). Sie sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2 Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.
- 3 Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der geologisch-geomorphologischen Objekte zu planen und zu erstellen.

- 4 Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
- 5 Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Art. 25
Abbauzone
Ab

- 1 Die Abbauzone ist einer anderen Nutzungszone überlagert.⁵ Nach abgeschlossenem Abbau und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen (ausgenommen bleiben andere Regelungen im Rahmen der Rekultivierungspläne).
- 2 In dieser Zone sind der Abbau von Kies, Sand, Lehm und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial im Sinne der TVA zulässig.
- 3 Die Wiederauffüllung/Rekultivierung ist nur im Rahmen bewilligter Rekultivierungspläne gestattet.
- 4 Die Bewilligung für Abbau und Rekultivierung erteilt der Gemeinderat insb. auch unter Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsbelastung.
- 5 Wo Rekultivierungspläne fehlen, kann der Gemeinderat die Erarbeitung dieser Pläne verlangen. Rekultivierungspläne sind unter Vorbehalt kant. Sonderbewilligungen vom Gemeinderat zu genehmigen. Der Gemeinderat kann Abbaubewilligungen sistieren bis Rekultivierungspläne vorliegen.
- 6 Ausserhalb der Abbauzone dürfen keine Abbaubewilligungen erteilt werden.
- 7 Mindestens 15 % der Abbaufäche sind als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und langfristig zu sichern.

Art. 25a
Zone für Bodendepot (Abbaugebiet)

- 1 Die Zone für Bodendepot dient der vorübergehenden Lagerung des Ober- und Unterbodens aus dem angrenzenden Abbaugebiet (Abbauzone gemäss Art. 25 BZR). Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Der Abbau ist nicht gestattet.

⁵ Die Einzonung von Wald hat keine präjudizierende Wirkung auf die durchzuführenden Rodungsverfahren.

- 3 Die Lagerung von Erde ist auf die Höhe von 2.50 m begrenzt.
- 4 Das Lager muss mit der Beendigung des Abbaus und nach Abschluss der Rekultivierung des Abbaugebietes beseitigt sein.

**Art. 25b
Deponiezone
De**

- 1 Die Deponiezone ist der Abbauzone überlagert. Die Bestimmungen der Abbauzone gelten sinngemäss.
- 2 In dieser Zone ist zusätzlich der Betrieb einer Inertstoffdeponie im Sinne der TVA zulässig.
- 3 Die Bewilligung für die Deponie erteilen der Regierungsrat und der Gemeinderat.
- 4 Ausserhalb der Deponiezone dürfen keine Deponiebewilligungen erteilt werden.

**Art. 26
Lärm-
Empfindlichkeits-
stufen**

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) sind als Bestandteil der Zonen im Zonenplan festgelegt⁶.

**Art. 27
Gefahrenzonen all-
gemein**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potentiell durch Wasser- und Rutschprozesse gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche von Naturprozessen betroffen sind. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die mit den Gefahrgutachtern bestimmten Höhen und

6 Bauen in lärmbelasteten Gebieten: siehe Art. 47 BZR

Energien für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben. Gleichzeitig mit der Gewährung der Ausnahme sind die Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit der Zonenplan anzupassen.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 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.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 28
Gefahrenzone
Wassergefahren
Gefahrenstufen 2
und 3
G-Wa2 / G-Wa3

- 1 Die Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Reuss oder Wildbach).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100 - 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

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

Art. 29 Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff. PBG Bebauungspläne zu erlassen.

7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

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

Art. 30 Gestaltungsplan

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75, Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².
- 3 In den Bauzonen 2. Etappe sind Gestaltungspläne erforderlich.

- 4 Der AZ-Bonus bis höchstens 10% wird nur in dem Masse gewährt, wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planungsrechtlich gesichert sind.
- 5 Ein AZ-Bonus bis höchstens 5 % wird gewährt, wenn im Rahmen des Gestaltungsplans der Minergiestandard oder ein vergleichbarer Energiestandard gesichert wird und unter anderem auch Abwärme oder erneuerbare Energiequellen genutzt werden.
- 6 Nachweis von Lärmschutzanforderungen: siehe Art. 47 BZR.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG

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

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§ 86–101	Landumlegung
§ 102–104	Grenzregulierung

Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

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

Teil E Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

Art. 31 Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen

- 1 Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft derart auffällig oder aufdringlich wirken, dass sie das Orts- oder Landschaftsbild stören, können vom Gemeinderat verboten werden.
- 2 Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

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

Art. 32 Allgemeine Zielsetzungen

- 1 Ausbau, Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.
- 2 Die im Richtplan enthaltenen Fusswegverbindungen im Siedlungsgebiet sind in Strassenprojekten, Wegrechten, Gestaltungs- oder Bebauungsplänen oder mit Baulinien in separaten Verfahren sicherzustellen.
- 3 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen befriedigt werden und der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

Art. 33
Abstellflächen für
Fahrzeuge, Ablö-
sesummen

Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ablösesummen sind im separaten Strassen- und Parkplatzreglement der Gemeinde geregelt.

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. 34
Strassenabstände

- 1 Die Strassenabstände sind im separaten Strassen- und Parkplatzreglement der Gemeinde geregelt.
- 2 Im Übrigen wird auf das Kant. Strassenrecht verwiesen.

Art. 35
Zusammenbau,
Fassadenlänge

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129, Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- 2 Eingeschossige Nebenbauten mit geschlossener Fassade, die an ein Gebäude angebaut sind, werden bei der Berechnung der Gebäudelänge mitgerechnet.

IV.

Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§	138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§	139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 36
Niveau des Erdge-
schosses

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so darf das Untergeschoss

- im ebenen Gelände allseitig,
- im geneigten Gelände bergseitig max. 1.25 m aus dem gewachsenen Boden herausragen.

Art. 37
Kniestockhöhe

Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl von Vollgeschossen aufweisen, darf die Kniestockhöhe höchstens 90 cm betragen. Sie kann bis auf 1.20 m erhöht werden, wenn das Niveau des Erdgeschosses über dem gewachsenen Terrain gemäss Art. 37 entsprechend herabgesetzt wird (Messweise: siehe § 138, Abs. 4 PBG).

Art. 38
Höhe des Dachfirstes, Dachaufbauten

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht und wird in den einzelnen Zonenbestimmungen keine spezielle Regelung getroffen, so darf die Höhe des Dachfirstes bei 2-geschossigen Bauten höchstens 3.50 m, bei 3- und mehrgeschossigen Bauten höchstens 5.00 m betragen (Messweise: siehe § 139, Abs. 2 PBG).
- 2 Die Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als 1/3 der dazugehörenden Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.

V.
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

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

Art. 39
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie in Proportionen, Material und Farbe in einer qualitätvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Flachdachbegrünung

- 3 Flachdächer sowie flach geneigte Dächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z.B. der Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 40
Umgebungsgestaltung

In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topografischen Verhältnissen anzupassen.

Art. 41
Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Art. 42
Antennen

Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.

Art. 43
Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material erfordern in jedem Fall eine Baubewilligung, insbesondere wenn sie in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle oder Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften⁷.
- 2 Aufschüttungen sind gestattet, wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Gewässerschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht,
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden,

⁷ Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird,
 - e) auf nachbarliche Verhältnisse Rücksicht genommen wird.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
- a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte,
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung.
- Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Der Gemeinderat verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn vorangehende Aufschüttungen nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen sind.
- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Areale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

VI.

Sicherheit

Hinweis auf PBG

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

Art. 44 Treppen

- 1 Bei Treppen und Podesten gilt eine Mindestlaufbreite von 1.00 m bei Einfamilienhäusern. In Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten sind Zwischenpodeste vorzusehen.
- 2 Für Bauten, die der Aufnahme einer grösseren Anzahl Personen dienen, wie Hotels, Heime, Warenhäuser, Kinos usw. wird auf die Bestimmung des Gesetzes über den Feuerschutz und die Vollziehungsverordnung hierzu verwiesen (BfU-Richtlinien).

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis PBG

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

Art. 45 Raumgrössen, Abstellflächen

- 1 Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sowie die Nebenräume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.
- 2 Die Abstellräume im Keller haben pro Wohnung mindestens 6 m² zu betragen. Bei Wohnungen von 5 und mehr Zimmern ist die Mindestfläche bis auf mind. 10 m² entsprechend zu vergrössern.
- 3 Für Velos, Kinderwagen usw. sind im Gebäudeinnern genügend Flächen zur Verfügung zu stellen, die ohne Treppen zugänglich sein müssen.

Art. 46 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei grösseren geplanten oder bestehenden Bauten kann der Gemeinderat die Anschaffung eines Containers verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Gestaltung des Containerplatzes erlassen.

Art. 47 Bauen 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 lärmbelasteter 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 für 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 u. a. entlang der
 - Hauptstrasse
 - Ballwilerstrasse
 - Mettlenstrassemuss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Hauptstrassen muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

Art. 47a
Störfallvorsorge

- 1 Bei den Planungstätigkeiten ist die Konsultationskarte „technische Gefahren“ zu berücksichtigen insbesondere auch im Bereich der Erdgasleitung). Diese wird durch die Fachstelle Risikovorsorge beratend bereitgestellt.
- 2 Tangiert ein Planungsgebiet den Gefahrenbereich (Konsultationsbereich) ist die Fachstelle Risikovorsorge beratend beizuziehen.
- 3 Nutzungsänderungen innerhalb des Konsultationsbereichs sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch das Risiko der störfallrelevanten Betriebe und Anlagen nicht übermässig zunimmt. Dies ist anhand einer Risikostudie aufzuzeigen. Notwendige Schutzmassnahmen und Nutzungsoptimierungen wie z.B. Abstandhaltung, Nutzungseinschränkung, technische Schutzmassnahmen sind für die weiteren Planungstätigkeiten verbindlich einzuhalten.
- 4 Im Rahmen der Baubewilligung werden die Auflagen aus der Risikoermittlung verbindlich festgesetzt.

Art. 48
Rücksicht auf Be-
tagte und Behin-
derte

Bei öffentlichen Bauten und Anlagen, sowie bei privaten Bauten und Anlagen, die vorwiegend der Öffentlichkeit dienen, ist auf die Zugänglichkeit für Betagte und Behinderte zu achten. Als Grundlage für bauliche Massnahmen gelten die anerkannten Normen und Richtlinien.

Art. 49
Kinderspielplätze

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit mehr als 6 Wohnungen sind Spielplätze⁸ und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG zu erstellen, oder der Bauherr hat sich über Ablösesummen an gemeinsamen Quartierplätzen zu beteiligen (Fr. 700.-- pro anrechenbaren Wohnraum wie Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro usw.). Diese Bestimmung gilt auch für einzelne Neubauten in bestehenden Überbauungen.
- 2 Vor der Erschliessung grösserer zusammenhängender Baugebiete verlangt der Gemeinderat an geeigneten Orten die Ausscheidung von Spielflächen für die 2. Altersstufe. Der Gemeinderat legt Bau, Einrichtung und Unterhalt verbindlich fest.

Art. 50
Emissionen von Tierhaltungsanlagen

Bestehende Tierhaltungsanlagen, in den Bereichen Geflügel- und Schweinemast, welche übermässige Emissionen verursachen, sind zu sanieren (Reduktion der Tierbestände, technische Massnahmen usw.).

VIII.
Energie

Hinweis auf PBG

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

Art. 51
Umweltschutz, Energie

- 1 Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind im Sinne von § 163 ff. PBG so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.
- 2 Die Mindestanforderungen an die Wärmeisolation der Gebäudehülle sind in der kantonalen Energieverordnung geregelt (kEnV vom 1.1.2009).

⁸ siehe auch Richtlinien des Kant. Baudepartementes.

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

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

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

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

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174	Begriff
§ 177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

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

Teil F**Baubewilligung und Baukontrolle**

Hinweis auf PBG

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

**Art. 52
Baubewilligungs-
verfahren, Baukon-
trolle**

Die Vorschriften von § 184 ff. PBG über das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle werden wie folgt ergänzt:

- a) Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen gemäss Art. 32 BZR sowie Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig.
- b) Bei der Aussteckung des Baugespannes hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen und gut sichtbar zu markieren. Fehlende Marksteine sind vor der Baukontrolle vom zuständigen Grundbuchgeometer zu markieren.
- c) Vermessungs- und Markzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden. Sind bauliche Massnahmen in ihrem Bereich notwendig, so ist vorher der zuständige Grundbuchgeometer schriftlich zu benachrichtigen.

Teil G**Rechtsschutz**

Hinweis auf PBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

**Art. 53
Beschwerderecht**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

Teil H**Aufsicht, Vollzug, Strafen**

Hinweis auf PBG

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

Art. 54
Zuständigkeit, Vollzug

- 1 Dem Gemeinderat obliegen sämtliche Aufgaben, die der Gemeinde gemäss Planungs- und Baugesetz übertragen werden (soweit in diesem Reglement nichts anderes bestimmt ist).
- 2 In den folgenden Fällen entscheidet das Bauamt:
 - a Entscheide im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 des Planungs- und Baugesetzes.
 - b Mit der Baubewilligung zusammenhängende, aber separat ergehende Entscheide, namentlich Entscheide über den Nachweis des Wärmeschutzes, über das Farb- und Gestaltungskonzept, über die Materialisierung des Daches oder über die Gestaltung der Umgebung.
- 3 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet wichtigere Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 4 Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller und auf dessen Kosten neutrale Fachleute beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes hat der Gemeinderat ein Gutachten der Kommission für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen (§ 40 des Gesetzes über den Natur und Landschaftsschutz / NLG).

Art. 55
Ausnahmen

- 1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes bewilligen, so insbesondere:

- a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
- b) beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.

- 2 Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen sowie dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglementes nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen. Die zonengemässe Ausnützung darf in der Regel nicht überschritten werden.
- 3 Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmegewilligung nur unwesentlich mehr, als dies bei reglementgemässer Bauweise zu erwarten wäre, benachteiligt werden.

Art. 56 Gebühren⁹

- 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
 - a) die verwaltungsinternen und -externen Aufwändungen nach Aufwand zu berechnen;
 - b) die Spruchgebühr des Gemeinderats auf 1 Promille der Baukosten; im Minimum auf Fr. 250.-- festzulegen.
- 3 Für die Prüfung von Baueingaben, Sondernutzungsplänen, Konzepten sowie Studien erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand.
- 4 Für spezielle Gutachten kann der Gemeinderat angemessene Vorschüsse zur Sicherstellung der Kosten verlangen.

Art. 57 Strafbestimmungen über den Naturschutz

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Naturschutz- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.--.

⁹ Über die in den Gebühren enthaltenen Leistungen erlässt der Gemeinderat Weisungen.

- 2 Wer die Vorschriften in Art. 22, Abs. 2 sowie Art. 23, Abs. 2 bis 4 BZR verletzt, wird gemäss § 53, Abs. 2b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Teil I

Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

§	215–221	Änderungen bisherigen Rechts
§	222–223	Aufhebung bisherigen Rechts
§	224–227	Übergangsbestimmungen

Art. 58 Übergangsbestimmungen

Alle zur Zeit des Inkrafttretens des vorliegenden Reglementes nicht bewilligten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

Art. 59 Strafen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des Kant. Planungs- und Baugesetzes über Strafen (§ 213), die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung von Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

Art. 60 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Von den Stimmberechtigten beschlossen
am 6. März 1989 / 15. Juni 1992 / 1. Mai 2000
am 8. Februar 2009 / 3. Dezember 2012

Vom Regierungsrat genehmigt
am 10. Dezember 1991 mit RRB Nr. 3216
am 1. September 1992 mit RRB Nr. 2344
am 13. Juni 2000 mit RRB Nr. 876
am 7. Juli 2009 mit RRB Nr. 823
am 29. November 2011 mit RRB Nr. 1292
am 26. März 2013 mit RRB Nr. 310
am 12. November 2013 mit RRB Nr. 1212
am 12. November 2013 mit RRB Nr. 1213