

Bau- und Zonenreglement alt/neu

Stand: 29. Dezember 2017

Schwarz = unveränderter Text

Blau = neuer Text

Rot = Änderung bzw. Streichung

BZR 2017:	BZR 2007:	Kommentar
Hinweis auf PBG: § 1 Zuständige Stelle der Gemeinde		
A. Planungsvorschriften		
I. Allgemeine Bestimmungen		
Hinweis auf PBG: § 1a Träger der Planung § 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung § 3 Aufgaben § 4 Kommissionen § 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung		
Art. 1 Zweck Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	Art. 1 Zweck † Zweck des Bau- und Zonenreglements sind eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft, die Schaffung geordneter, wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. ² Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für die Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.	Übernahme MBZR
II. Richtplanung		
Hinweis auf PBG: § 7 Kantonaler Richtplan § 8 Regionale Teilrichtpläne § 9 Kommunale Richtpläne § 10 Inhalt der Richtpläne § 11 Verbindlichkeit der Richtpläne § 12 Vorprüfung der Richtpläne § 13 Verfahren für die Richtpläne § 14 Anpassung der Richtpläne		
Art. 2 Zuständigkeit ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Bebauungsplänen. ² Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich.		
Art. 3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen sowie für die Erhaltung und Schaffung von Fusswegverbindungen ist der kommunale Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan massgebend.		
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		
Art. 4 Ausnahmegewilligung ¹ In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen: a. wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde, b. für öffentliche und gemeinnützige Bauten,		b) in Art. 18, Abs. 2 geregelt c) in § 37 PBG geregelt

<p>c. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.</p> <p>d. für landwirtschaftliche Bauten in der Kernzone,</p> <p>e. bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.</p> <p>² Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden, als befristet oder als widerrufbar erklärt werden.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.</p>		
<p>Art. 5 Begutachtung Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung von Qualitätsanforderungen durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.</p>		<p><i>Generelle Bestimmung analog anderer Gemeinden. Keine separaten Bestimmungen bezüglich Begutachtung für die Kernzone.</i></p>
<p>2. Nutzungsziffern</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 23 Zweck und Anwendungsbereich § 25 Überbauungsziffer § 27 Grünflächenziffer § 29 Berechnungsweise</p>		
<p>Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ) ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat festgelegt. ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p>		<p><i>Grundsatz (Umsetzung bdpplan)</i></p>
<p>Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten ¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1. ² Für Schrägdachbauten nach Art. 47 und Flachdachbauten mit zurückversetztem oberstem Geschoss nach Art. 48 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1. ³ Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p>		
<p>Art. 8 Überbauungsziffer für Nebenbauten Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen. Als Nebenbauten gelten auch An- und Kleinbauten gemäss § 122a Abs. 2 lit. c und d PBG.</p>		
<p>Art. 9 Überbauungsziffer für Einstellhalle Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.</p>		
<p>Art. 10 Mindestausnützung Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte minimale Überbauungsziffer.</p>		
	<p>Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer Im Sinne von § 9 Abs. 2 der zum Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.</p>	
<p>3. Baulinien und Baubereich</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 30 Zweck und Wirkung § 31 Verfahren</p>		
<p>4. Kantonaler Nutzungsplan</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 33a Zweck, Voraussetzungen § 33b Verfahren</p>		
<p>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</p>		
<p>a. Allgemeine Bestimmungen</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 34 Regelungspflicht der Gemeinden § 35 Zonenplan § 36 Bau- und Zonenreglement § 37 Ausnahmen</p>		

<p>§ 38 Verfügbarkeit von Bauland § 38a Infrastrukturverträge § 39 Siedlungsentwicklung nach innen</p>		
<p>Art. 11 Zoneneinteilung Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:</p> <p>Bauzonen:</p> <p>W2a Wohnzone W2 normal W2b Wohnzone W2 dicht W3 Wohnzone W3 normal W4 Wohnzone W4 normal W3 dreigeschossige Wohnzone W2 zweigeschossige Wohnzone W1 eingeschossige Wohnzone WA Wohn- und Arbeitszone K Kernzone A III Arbeitszone III A IV Arbeitszone IV A ZG Arbeitszone Ziegelei ÖZ Zone für öffentliche Zwecke V Verkehrszone GrG Grünzone Gewässerraum GR Grünzone SA Sonderbauzone Agrovision ABZ Abbauzone</p> <p>Nichtbauzonen:</p> <p>ÜG A Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG ÜG B Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG R Reservezone LW Landwirtschaftszone ABZ Abbauzone</p> <p>Schutzonen:</p> <p>GF 2 W Gefahrenzone 2 Hochwasser (überlagert) GF 2 R Gefahrenzone 2 Rutschung (überlagert) GF 1 Gefahrenzone 1 (überlagert) LS Landschaftsschutzzone (überlagert) NS Naturschutzzone NSü Naturschutzzone überlagert AS Archäologische Schutzzone (überlagert)</p> <p>Schutzobjekte:</p> <p>NO Naturobjekte KO Kulturobjekte</p>		
	<p>Art. 7 Zonenplan Für die Abgrenzung der Zonen sind die Zonenpläne Siedlungsgebiet (1:2'500) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.</p>	
<p>b. Bauzonen</p>		
<p>Hinweis auf PBG:</p> <p>§ 44 Kern- oder Dorfzone § 45 Wohnzone § 46 Arbeitszone § 48 Zone für öffentliche Zwecke § 50 Grünzone § 51 Deponiezone, Abbauzone § 52 Verkehrszone</p>		
<p>Art. 12 Wohnzone (W) ¹ In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen sowie für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die, durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten, örtlichen Verhältnisse. ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. ³ Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan.</p>	<p>Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3) ¹ Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung von Wohnbauten nicht wesentlich abweichen. ² Grundmasse: — Vollgeschosszahl: — höchstens 3 — Ausnutzungsziffer: — höchstens 0.6 ³ Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan</p>	<p>Übernahme MBR, Reduktion auf generelle Bestimmung zu Wohnzonen, keine separaten Bestimmungen zu einzelnen Zonen mehr notwendig. Hinweis zu Aufstufungen wie bisher.</p>

	<p>Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone (W2) ¹ Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. ² Grundmasse — Vollgeschosszahl: — höchstens 2 ————— Ausnutzungsziffer: — höchstens 0.36 ————— Gebäudelänge: — höchstens 25.00 m ³ Lärmempfindlichkeitsstufe II, Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan</p>	
	<p>Art. 11 Eingeschossige Wohnzone (W1) ¹ Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Betriebe, sofern die Bauten nicht von den in einer solchen Zone üblichen Typen abweichen. ² Grundmasse — Vollgeschosszahl: — höchstens 1 ————— Ausnutzungsziffer: — höchstens 0.30 ————— Gebäudelänge: — höchstens 25.00 m ³ Lärmempfindlichkeitsstufe II</p>	
<p>Art. 13 Wohn- und Arbeitszone (WA) ¹ In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. ² Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>		<p>Übernahme MBR</p>
<p>Art. 14 Kernzone (K) ¹ Die Kernzone bezweckt eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Nutzung und Überbauung des Dorfkernes. ² Nutzung: Wohnbauten, höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze. ³ Grundmasse: ————— Vollgeschosszahl: — höchstens 3 ————— Ausnutzungsziffer: — höchstens 0.6 ⁴ Die Kernzone darf nur aufgrund eines genehmigten Sondernutzungsplanes überbaut werden. ² Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 44 Abs. 2 PBG. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil einer nach Gesamtkonzept erstellten Siedlungseinheit sind oder unmittelbar an eine W2-Zone angrenzen. ³ Es gelten die maximal zulässigen Gesamt- und Traufhöhen sowie Gesamtlängen gemäss Anhang 1 dieses Reglements. ⁴ Für Neu-, Um-, und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 3 die übrigen Gebäudedimensionen fest. Er berücksichtigt dabei die privaten und öffentlichen Interessen, insbesondere die Aspekte des Ortsbildschutzes. ⁵ Für Neubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist von Einreichung eines Baugesuches beim Gemeinderat eine Vorabklärung einzuholen. ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>		<p>Streichung Sondernutzungsplanpflicht in der Kernzone. Stattdessen einheitliche Anforderungen an die Gestaltung.</p>
<p>Art. 15 Arbeitszone III (A III) ¹ Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Höchstens mässig störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. ² In der Arbeitszone III sind Gebäude mit höchstens 3 Vollgeschossen zulässig. Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden. ³ Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung von Abs. 2 die übrigen Gebäudedimensionen fest. ⁴ Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gebäudeversicherung können die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände reduziert werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt der Grenzabstand mindestens 4.0 m.</p>		<p>Höhenbeschränkung in Anhang 1 geregelt.</p>

<p>³⁵ Im Gebiet Wydenmühle gelten die Vorschriften des Bebauungsplanes. ⁴⁶ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Den Zonengrenzen entlang sind heckenartige Bepflanzungen vorzusehen. Der Gemeinderat kann eine Bepflanzung am Zonenrand (Bauzone/Nichtbauzone) im Einzelfall vorschreiben. ⁶⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>		
<p>Art. 16 Arbeitszone IV (A IV) ¹ Nutzung: In der Arbeitszone IV sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Sie Die Arbeitszone IV ist für stark störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sowie Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. ² Höhenbeschränkung: ——— Firsthöhe Gebäude: ——— höchstens 12.00 m ——— Firsthöhe Silobauten: ——— höchstens 20.00 m Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Betriebsbedingte höhere Gebäudeteile können unter gebühren der Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewilligt werden. ³ Für Neu-, Um- und Ersatzbauten legt der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 2 die übrigen Gebäudedimensionen fest. ⁴ Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gebäudeversicherung können die ordentlichen Grenz- und Gebäudabstände reduziert werden. Gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt der Grenzabstand mindestens 4.0 m. ⁵ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Dieser soll eine möglichst gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleisten. Den Zonengrenzen entlang sind heckenartige Bepflanzungen vorzusehen. Der Gemeinderat kann eine Bepflanzung am Zonenrand (Bauzone/Nichtbauzone) im Einzelfall vorschreiben. ³⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe IV</p>		<p>Höhenbeschränkung in Anhang 1 geregelt.</p>
<p>Art. 17 Arbeitszone Ziegelei (A ZG) ¹ Die Arbeitszone ist in erster Linie für die Bedürfnisse der Ziegelei bestimmt. ² Temporäre Zwischennutzungen sind nur unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zulässig sowie unter Voraussetzung, dass der Betrieb und die bauliche Weiterentwicklung der Ziegelei nicht beeinträchtigt werden. ²³ Bauten und Anlagen werden nur aufgrund eines gültigen Gestaltungsplanes bewilligt. ³⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe IV</p>		
<p>Art. 18 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) ¹ Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG. ² Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 4 dieses Reglements verbindlich festgelegt. ³ Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen. ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe II</p>		<p>Keine Zweckbestimmung mehr gemäss Anhang BZR</p>
<p>Art. 19 Verkehrszone (V) ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr. ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.</p>		<p>analog BZR Willisau</p>
<p>Art. 20 Grünzone (GR)</p>		

<p>¹ Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG. ² Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebiets, die von allen, dem Zonen-zweck nicht entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind. ³ Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan be-zeichneten Gebiete ist im Anhang 2 5 dieses Regle-ments verbindlich festgelegt. ⁴ Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind. Für die unmittelbar angrenzenden Wohnüber-bauungen kann der Gemeinderat Freizeitanlagen, Begegnungsplätze, Spielplätze oder Gartenanlagen gestatten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung gemäss kantonaler Forstgesetzgebung, welche für solche An-lagen innerhalb des Waldabstandbereiches eingeholt werden muss. ⁵ Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Ge-meinderat bei Bedarf Weisungen erlassen. ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>		
<p>Art. 21 Grünzone Gewässerraum (GrG) ¹ Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferäume sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen. ² Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverord-nung (GSchV) zulässig.</p>		<p><i>analog BZR Willisau</i></p>
<p>Art. 22 Grünzone Spielfläche (GrS) ¹ Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG. ² Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. ³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nut-zungszweck dienen. Einstellhallen gemäss Art. 9 die-ser Vorschriften sind zulässig, sofern sie dem Nut-zungszweck nicht widersprechen. ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</p>		
<p>Art. 23 Sonderbauzone Agrovision (SA) ¹ Die Sonderbauzone Agrovision bezweckt die Schaf-fung einer Erlebnislandschaft zu den Themen Ernäh-rung, nachhaltige Landwirtschaft und erneuerbare Energien. ² Zulässig sind Bauten und Anlagen, die mit der Agro- vision im direkten inhaltlichen und konzeptionellen Zusammenhang stehen. ³ Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Platzierung, Stellung, Massstäblichkeit, Grösse, Pro- portion und Gestaltung in die bauliche und land- schaftliche Umgebung einzufügen. Insbesondere darf die Durchsehbarkeit des natürlichen Geländeverlaufs von der Ebene zum Burghügel optisch nicht verunk- lärt werden. ⁴ Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines ge- nehmigten Bebauungsplanes bewilligt werden. ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>		
<p>Art. 24 Abbauzone (ABZ) ¹ Die Abbauzone ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie für die Deponie von sauberem Aushubmaterial nach kantonalem Recht bestimmt. ² Der Abbau und die Wiederauffüllung haben etap- penweise zu erfolgen. Für die Sicherung der Amphi- bienbestände sind immer ökologische Ausgleichflä- chen von mindestens 15% der Abbaufäche auf dem Areal oder in dessen Nähe zu unterhalten. Sie kön- nen im Sinne von Wanderbiotopen in Abhängigkeit der Bautätigkeit periodisch örtlich verschoben wer- den. Nach der Auffüllfähigkeit sind sie in eine kommu- nale Naturschutzzone zu überführen und entspre- chend zu pflegen. Richtungsweisend sind die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung definier- ten Auflagen. ³ Nach abgeschlossener Abbau- und Auffüllfähigkeit ist das Land fachgerecht zu rekultivieren und wieder der heutigen Nutzung bzw. der Nachnutzung im Sinne von Abs. 2 zuzuführen (nach Massgabe eines bewilligten Rekultivierungsplanes).</p>		<p><i>Wird neu den Nichtbauzo- nen zugeordnet</i></p>

4. Lärmempfindlichkeitsstufe IV		
c. Nichtbauzonen		
Hinweis auf PBG:	§ 51 Deponiezone, Abbauzone § 54 Landwirtschaftszone § 55 Reservezone § 56 Übriges Gebiet § 57 Gefahrenzone § 58 Freihaltezone	
Art. 24 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B) ¹ Das ÜG A umfasst insbesondere übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebietes sowie und Gewässer. Es gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG. ² Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete sind für eine später allenfalls notwendig werdende Erweiterung der Bauzonen vorgesehen. Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. ³ Lärmempfindlichkeitsstufe III		ÜG B ist neu als Reservezone definiert
Art. 25 Reservezone (R) ¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. ³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden. ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.		Übernahme MBZR
Art. 26 Landwirtschaftszone (LW) ¹ Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG. ² Für die Zulässigkeit von nichtlandwirtschaftlichen, aber standortgebundenen Bauten und Anlagen, teilweise Änderungen, Wiederaufbau und angemessenen Erweiterungen bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. ³ Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standort, Situierung, Dimension, Gestaltung, Materialwahl, Farbe und Bepflanzung in die Landschaft und das Ortsbild einzugliedern. Dies gilt namentlich auch für Silobauten und Tabakscheunen. ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe III		
Art. 27 Abbauzone (ABZ) ¹ Die Abbauzone ist für den Abbau von Kies, Sand und anderen Materialien sowie für die Deponie von sauberem Aushubmaterial nach kantonalem Recht bestimmt. ² Der Abbau und die Wiederauffüllung haben etappenweise zu erfolgen. Für die Sicherung der Amphibienbestände sind immer ökologische Ausgleichsflächen von mindestens 15% der Abbaufäche auf dem Areal oder in dessen Nähe zu unterhalten. Sie können im Sinne von Wanderbiotopen in Abhängigkeit der Bautätigkeit periodisch örtlich verschoben werden. Nach der Auffüllfähigkeit sind sie in eine kommunale Naturschutzzone zu überführen und entsprechend zu pflegen. Richtungsweisend sind die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung definierten Auflagen. ³ Nach abgeschlossener Abbau- und Auffüllfähigkeit ist das Land fachgerecht zu rekultivieren und wieder der heutigen Nutzung bzw. der Nachnutzung im Sinne von Abs. 2 zuzuführen (nach Massgabe eines bewilligten Rekultivierungsplanes). ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe IV		Vgl. früherer Art. 24, Abbauzone neu unter Nichtbauzonen angeordnet
d. Schutzzonen		
Hinweis auf PBG:	§ 60 Schutzzonen	
Art. 28 Gefahrenzonen (überlagert), allgemeine Bestimmungen ¹ Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Rutschungen oder Steinschlag bedrohten Gebiete. Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.		

<p>² Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällige notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen weitergehende 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.</p> <p>³ Gefahrenzonen überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.</p>		
<p>Art. 29 Gefahrenzone 2 überlagert (mittlere Gefährdung), allgemeine Bestimmungen (GF 2)</p> <p>¹ Die Gefahrenzone 2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengebiet).</p> <p>² In der Gefahrenzone 2 ist die Realisierung von Bauten und Anlagen grundsätzlich gestattet. Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.</p> <p>³ Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).</p> <p>⁴ Zerstörte Bauten dürfen in der Regel und unter Auflagen wieder aufgebaut werden.</p> <p>⁵ Im Baugesuch sind die Massnahmen zum Schutz gegen Naturgefahren darzulegen und zu begründen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betreffen, Bezug zu nehmen. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.</p> <p>⁶ In der Gefahrenzone 2 sind alle Terrainveränderungen bewilligungspflichtig.</p> <p>⁷ Die folgenden Bestimmungen gelten für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen oder deren Nutzfläche für den dauernden Aufenthalt für Menschen oder Tiere vergrössert wird sowie für Bauten und Anlagen, von welchen ein erhebliches Sachrisiko (z.B. Lagerhallen) oder Folgerisiken (z.B. Tanklager, Lager für umweltgefährdende Stoffe) ausgehen.</p>		
<p>Art. 30 Gefahrenzone 2 W überlagert: Hochwasser (GF 2 W)</p> <p>¹ Neubauten, Ersatzbauten sowie wesentliche Um- und Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können.</p> <p>² Die Nutzungsänderungen rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen, die zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, ist nur gestattet, wenn die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Überflutungshöhe ist die skalierte Intensitätskarte für 300-jährige Ereignisse massgebend. Die aktuelle Karte kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.</p> <p>³ Lichtschächte sind über die massgebenden Überflutungshöhen zu ziehen.</p> <p>⁴ Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.</p> <p>⁵ Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.</p> <p>⁶ Fluchtwege in höhere Gebäudeteile sind jederzeit und ungehindert sicherzustellen.</p> <p>⁷ Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern.</p>		

<p>⁸ Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann. ⁹ Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.</p>		
<p>Art. 31 Gefahrenzone 2 R überlagert: Rutschungen (GF 2 R) ¹ Neubauten, Ersatzbauten und Bauten mit Nutzungsänderung, welche zu einer Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden. Es ist ein geotechnischer Stabilitätsnachweis zu erbringen. ² Es sind bergseitig bis zu einer Höhe von mindestens 1 m keine ungeschützten Gebäudeöffnungen zulässig. ³ Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen. ⁴ Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt. ⁵ Bergseitig des Gebäudes muss das Drainagewasser sauber gefasst und sicher abgeleitet werden. ⁶ Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen. ⁷ Massgebende Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. ⁸ Die zuständige Behörde kann jederzeit und in jedem Fall das Gutachten einer Fachkraft einholen lassen, um allfällige Auswirkungen einer baulichen Massnahme auf Kriechbewegungen und Rutschprozesse abzuklären.</p>		
<p>Art. 32 Gefahrenzone 1 überlagert (GF 1) ¹ Die Gefahrenzone 1 bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse. ² Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone 2 zu eliminieren. ³ In der Gefahrenzone 1 werden für die Hochwasserprozesse folgende Auflagen gestellt: a. Neubauten, Ersatzbauten sowie Ergänzungsbauten sind baulich so anzuordnen, dass die einwirkenden Überflutungen und Geschiebeablagerungen nicht in die Gebäude eindringen können. b. Behälter von Wasser gefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und gegen Auftrieb zu sichern. c. Bei Sonderobjekten, insbesondere bei Tanklagern, wichtigen Versorgungseinrichtungen oder grossen Warenlagern sowie bei Objekten mit einer grossen Wertansammlung, gelten die Bestimmungen der Gefahrenzonen 2 W.</p>		<p><i>Betroffener Tankbehälter (Ziegelei) ist nicht mehr in Betrieb.</i></p>
<p>Art. 33 Gefahren ausserhalb der Bauzonen Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.</p>		
<p>Art. 34 Störfallvorsorge ¹ Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zu beachten. ² Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt (z.B. Feldmatt), ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. ³ Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren ⁴ Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.</p>		<p><i>Übernahme gem. Vorschlag uwe</i></p>
<p>Art. 35 Landschaftsschutzzone (LS) ¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente</p>	<p>Art. 28 Landschaftsschutzzone (LS) ¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. ² Die Landschaftsschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.</p>	<p><i>Übernahme MBZR, da Vereinfachung gegenüber bisheriger Bestimmung. In dieser sind zudem keine ortsspezifischen Aussagen enthalten.</i></p>

<p>(Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung. ² Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. ³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind – abseits von bestehenden Bauten und Anlagen – insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.</p>	<p>³ Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die über die übliche Bodenverbesserung hinausgehen oder die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform, der Artenvielfalt und der abwechslungsreichen Gliederung des Geländewuchses sowie des Wasserhaushaltes führen oder in einer anderen Weise zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Insbesondere sind grossflächige Terrainveränderungen (Materialabbau, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben), Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel Wald / offener Landschaftsraum beeinträchtigen, sowie Eindolung oder Begradigung von Bachläufen, untersagt. ⁴ Neue landwirtschaftliche Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen. Bauliche Anlagen für den gewerblichen Gartenbau (Treibhäuser usw.) sind nicht zulässig. ⁵ Bei Umbau und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten sind störende stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Ziffer 4. ⁶ Neue nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen können im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung bewilligt werden, wenn sie weder durch Stellung noch durch Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>	
<p>Art. 36 Naturschutzzone (NS) ¹ Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerterte Erhaltung der schützenswerten naturnahen und natürlichen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. ² Nutzung und Pflege der Naturschutzzonen werden vom Gemeinderat in Verträgen mit zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §22 und §28 NLG). ³ In der Naturschutzzone sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind: a. Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art; b. Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen; c. — Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen; d. — Stören, Fangen oder Töten von Tieren. ⁴ Es dürfen ferner keine Massnahmen getroffen werden, die den Wasserhaushalt der Weiher und der Riedlandschaft in der Burgrainmatte verändern. Die Bewirtschaftung darf nicht intensiviert werden. ⁵ Für die dem Wald überlagerten Zonenteile gelten folgende Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.</p>		<p><i>Abs. 2: Anpassung der Formulierung</i></p> <p><i>Abs 3c/d: Wird in Nutzungsverträgen mit dem Kanton geregelt</i></p> <p><i>Abs. 4: Wird in Nutzungsverträgen mit dem Kanton geregelt</i></p> <p><i>Abs. 5: Die überlagerte Naturschutzzone wird nur noch dem Wald überlagert. Ansonsten wird sie in der Grundnutzung übernommen. Deshalb wird Art. 37 gestrichen und die forstliche Nutzung in Art. 36 geregelt.</i></p>
<p>Art. 37 Naturschutzzone überlagert (NSü) ¹ Die überlagernde Naturschutzzone entlang des Mühlekanals bezweckt die ungeschmälerterte Erhaltung und die Aufwertung der schützenswerten Amphibienwanderoute zwischen den Amphibienlaichgebieten Lättloch (Gettnau) und der Burgrainmatte. ² Die Naturschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone und die Sonderbauzone Agrovision. Der im Zonenplan bezeichnete Streifen ist extensiv zu bewirtschaften und von jeder Überbauung frei zu halten. Bestehenden Bauten und Anlagen ist der Bestand gewährleistet.</p>		<p><i>Vgl. Art. 36, Anmerkungen zu Abs. 5.</i></p>
<p>Art. 37 Naturobjekte (NO) ¹ Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang 3 zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Erhaltung und Pflege von Hochstamm-Obstanlagen können von der Gemeinde unterstützt werden.</p>		<p><i>Bisherige Bestimmungen werden beibehalten, da ortsspezifische Aussagen enthalten.</i></p>

<p>² Die Naturobjekte sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Pflanzen zu ersetzen.</p> <p>³ Im Gebiet Chastelenhof kann die Alleebeepflanzung (NO 209) bei einem Hausbau neu gestaltet werden.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume und Baumgruppen Beiträge entrichten.</p>		
e. Ortsplanungsverfahren		
Hinweis auf PBG: § 61-64a Ortsplanungsverfahren		
IV. Sondernutzungspläne		
1. Allgemeine Bestimmungen		
Hinweis auf PBG: § 65 Zweck § 66 Kosten		
2. Bebauungsplan		
Hinweis auf PBG: § 68-70 Bebauungsplan		
<p>Art. 33 – Bebauungsplan</p> <p>¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des PBG kommunale Richtpläne sowie zur Ergänzung des BZR Richtlinien zu erlassen.</p> <p>² Gestützt auf §17, Abs. 3 PBG, ist für den Erlass von Bebauungsplänen der Gemeinderat zuständig.</p>		Gemäss § 69 PBG 2014 sind für den Erlass von Bebauungsplänen neu ausschliesslich die Stimmberechtigten zulässig.
3. Gestaltungsplan		
Hinweis auf PBG: § 74 Erlass § 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan § 77 Planungsverfahren § 80 Geltungsdauer		
<p>Art. 38 Gestaltungsplan</p> <p>¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die Auflagen gemäss Anhang 6 sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zu beachten.</p> <p>³² Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzungsziffer einen entsprechenden Zuschlag bis max. 15% bewilligen.</p> <p>⁴³ Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m².</p> <p>⁶⁴ Der Gemeinderat kann die Überarbeitung von Gestaltungsplänen verlangen, die 3 5 Jahre nach ihrer Genehmigung nicht oder nur zu unwesentlichen Teilen verwirklicht worden sind.</p>	<p>⁴ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie in der Kernzone dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen.</p> <p>² Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten. Die Zahl der Vollgeschosse darf nicht erhöht werden.</p>	<p>Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für die Kernzone.</p> <p>Geringfügige Anpassungen an das aktuelle Recht.</p>
V. Planungszone		
Hinweis auf PBG: § 81-85 Planungszone		
B. Landumlegung und Grenzregulierung		
I. Landumlegung		
Hinweis auf PBG: § 86-100 Landumlegung		
II. Grenzregulierung		
Hinweis auf PBG: § 102-104 Grenzregulierung		
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge		
I. Übernahmepflicht		
Hinweis auf PBG: § 105 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken		
II. Entschädigungen		
Hinweis auf PBG: § 106-108 Entschädigungen		
III. Beiträge		
Hinweis auf PBG: § 109-112 Beiträge		
D. Bauvorschriften		
I. Allgemeine Bestimmungen		
Hinweis auf PBG: § 112a Baubegriffe und Messweisen § 113 Benützung öffentlichen Grundes § 114 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen § 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung § 116 Reklameverordnung		
Art. 39 Lärmbelastete Gebiete		

<p>¹ Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Grenzwert überschritten ist oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Artikel 29, 30 und 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV), zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Grenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.</p> <p>² Neue Gestaltungspläne in lärmbelasteten, unerschlossenen Gebieten, sowie deren Änderungen sind dem Amt für Umweltschutz der Abteilung Energie & Immissionen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p> <p>³ Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmvorbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43 Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.</p>		
<p>Art. 40 Bewilligungspflicht Reklamen Für das Anbringen von Reklamen gilt die kantonale Reklameverordnung. Reklamen für örtliche Veranstaltungen wie gesellschaftliche oder sportliche Anlässe, Ausstellungen usw. mit einer Fläche von höchstens 3.5 m² im Sinn von § 6 Abs. 2 der Reklameverordnung bedürfen keiner Bewilligung.</p>		<p><i>Liberalisierung gem. kant. Reklameverordnung wird gewährt.</i></p>
<p>II. Erschliessung</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 117 Grundsatz § 118 Zufahrt § 119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze</p>		
<p>Art. 41 Abstellplätze für Personenwagen</p> <p>¹ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein überdeckter Personenwagen-Abstellplatz (Garage, Unterstand, etc.) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen und seinen Zweck dauernd zu erhalten. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.</p> <p>² Bei Einfamilienhäusern sind mindestens 2 Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen, wovon einer überdeckt sein muss. Vorbehalten bleibt § 94 Strassengesetz.</p> <p>³ Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Norm fest.</p> <p>⁴ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.</p> <p>⁵ Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.</p> <p>⁶ Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.</p> <p>⁷ Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Norm genügen.</p> <p>⁸ Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Bei offenen Abstellflächen kann der Gemeinderat die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge anordnen.</p> <p>⁹ Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 2015, April 2016 = 99.4) angepasst. Sie ist in- nert 30 Tagen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.</p> <p>¹⁰ Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen</p>		

<p>und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung. ¹¹ Es wird auch auf § 119 PBG und die §§ 93ff. StrG verwiesen. ;-e Ergänzende Weisungen kantonaler Amtsstellen bleiben vorbehalten.</p>		
<p>Art. 42 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen ¹ Für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen. ² Die Anzahl Abstellplätze richten sich nach der VSS-Norm 640 065. Es sind pro Familienwohnungen (ab 3 ½ Zimmer) 1 m² für Kinderwagenabstellplätze bereitzustellen.</p>	<p>Art.37 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 5 m² pro Wohnung zu betragen. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.</p>	
<p>Art. 43 Abstellplätze für Kehrichtbehälter Im Bereich der öffentlichen Kehrichtbeseitigung sind in Abprache mit dem Abfallverband unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrichtbehälter zu schaffen, die für die Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.</p>		
<p>III. Abstände</p>		
<p>1. Grenzabstand</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 120-129 Grenzabstand § 130-132 Gebäudeabstand § 133/134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen § 135 Strassenabstand § 136 Waldabstand § 137 Gewässerabstände</p>		
<p>Hinweis auf EG-ZGB: § 86 Grenzabstand bei Gewächsen</p>		
<p>Art. 44 Zusammenbau Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des §129 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>		
<p>Art. 45 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen ¹ Hecken, Feld- und Ufergehölze sind geschützt. Bäche, Hecken, Feld- und Ufergehölze sind im Zonenplan als Information festgehalten. ² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hochbauten aller Art 4.00 m • Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m • Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.00 m 		
	<p>Art. 41 Gewässerraum ¹ Als Gewässerraum im Sinne dieser Bestimmung gilt der Bereich zwischen den Gewässerabständen gemäss § 5 Wasserbaugesetz (6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen, vorbehaltlich einer Regelung gemäss § 5 Abs.4 Wasserbaugesetz). Innerhalb der Sonderbauzone Argrovision beträgt der Gewässerraum wie in der Landwirtschaftszone 10 m. ² Der Gewässerraum dient dem Schutz vor Hochwasser und der Sicherstellung der natürlichen Funktionen des Gewässers. ³ Das Erstellen von neuen Hochbauten, Strassen, Abstellplätzen, Deponien und dergleichen innerhalb des Gewässerraumes ist mit Ausnahme von unversiegelten Flurstrassen und Fusswegen nicht gestattet. Vorbehalten bleibt die Ausnahmeregelung gemäss § 5 Abs. 6 Wasserbaugesetz. ⁴ Für den Bestand und die Erneuerung von bestehenden Bauten und Anlagen gilt § 6 Wasserbaugesetz.</p>	<p><i>Durch Art. 21 Grünzone Gewässerraum ersetzt</i></p>
<p>IV. Höhenmasse</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 139 Berechnung</p>		

§ 139 Berechnung der Höhenmasse		
<p>Art. 46 Gesamthöhe und Fassadenhöhe ¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert. b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen. c. Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die max. zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert. <p>² Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m. ³ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten inkl. Zugang bis zu einer Breite von max. 8.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.</p>	<p>Art. 42 Gebäudehöhe Die Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des § 139 Abs. 1 PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.</p>	<p>Grundsatz (Umsetzung bdfplan)</p>
<p>Art. 47 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.</p>	<p>Art. 43 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses ¹ Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.70 m und die Dachneigung max. 40° betragen. ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch einwandfreie Lösung ergibt. ³ Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.</p>	<p>Grundsatz (Umsetzung bdfplan)</p>
<p>Art. 48 Zurückversetzung oberstes Geschoss bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b) ¹ Bei Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss das oberste Geschoss mit einem Flächenmass von mindestens 1/3 der Grundfläche der darunterliegenden Geschossfläche zurückversetzt sein. ² Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen.</p>		<p>Grundsatz (Umsetzung bdfplan)</p>
<p>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 140 Eingliederung, Begrünung § 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt § 142 Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen § 143 Antennen und vergleichbare Anlagen</p>		
<p>Art. 49 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ¹ Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen. ² Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Stützmauern von mehr als 1.5 m Höhe sind zu Begrünen. ³ Das oberste Untergeschoss darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein. ⁴ Form und Neigung der Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung</p>		<p>Neue Gliederung Schutz des Orts- und Landschaftsbildes > verbesserte Lesbarkeit</p>

<p>entsteht. Steildächer haben angemessene Dachvorsprünge aufzuweisen. Seitlich heruntergezogene und mit Dacheindeckungsmaterial verkleidete Dachränder sind nicht zulässig. Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer auf Hauptbauten sind zu begrünen. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.</p>		
<p>Art. 50 Durchgrünung ¹ Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden. ² Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind.</p>		
<p>Art. 51 Terrainveränderungen Stützmauern und Abgrabungen haben sich auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Stützmauern sind gut zu gestalten und haben sich einzugliedern. Der Gemeinderat kann verlangen, dass Stützmauern ab einer Höhe von 1.50 m zu begrünen sind. ¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben. ² Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbioologischen Methoden zu bauen. Stützmauern sind zu begrünen.</p>		
<p>Art. 52 Antennen, Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen ⁵¹ Aussenantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt § 143 PBG. ⁶² Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen, Beleuchtungseffekte, Schaukästen und Warenautomaten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</p>		
<p>Art. 53 Dachgestaltung ¹ Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material, Farbe, Dachaufbauten und -einschnitte) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. ² Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes. ³ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) analog zur Skizze in Anhang 7 sind zulässig, wenn a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt, b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens die Hälfte der dazugehörigen Dachlänge umfasst. ⁴ Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.</p>		<p><i>Liberalisierung der Bestimmungen für Dachaufbauten (50% statt 33% der Länge der Fassade)</i></p>
<p>Art. 54 Flachdächer Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° mit einer Fläche ab 25 m² sind begehbar zu gestalten, zu begrünen oder mit Solarzellen auszustatten.</p>		<p><i>Ergänzung gem. Vorschlag Iawa.</i></p>
<p>Art. 55 Kulturdenkmäler</p>	<p>Art. 32 Kulturobjekte (KO)</p>	<p><i>Übernahme MBZR</i></p>

<p>¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.</p> <p>² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p> <p>³ Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.</p>	<p>⁴ Das BZR unterscheidet zwischen erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturobjekten. Zusätzlich sind Objekte bezeichnet, die im kommunalen Inventar dokumentiert sind.</p> <p>² Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist und die Bewilligung für ein gestalterisch hochwertiges Objekt vorliegt. Auf einen Ersatzbau kann verzichtet werden, wenn die Freihaltung des Areals im öffentlichen Interesse liegt.</p> <p>³ Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.</p> <p>⁴ Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, «Denkmalgesetz»). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.</p> <p>⁵ Der Zonenplan weist Baugruppen aus, zu welcher verschiedene Kulturobjekte gehören. Im Sinne des Umgebungsschutzes der Kulturobjekte und für den Ensembleschutz der markanten Baugruppe ist für alle Um- und Neubauten innerhalb der Baugruppe die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.</p> <p>⁶ Der Gemeinderat kann Beiträge für die Erhaltung von Kulturobjekten entrichten.</p>	
<p>Art. 56 Archäologische Fundstellen</p> <p>¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.</p> <p>² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>	<p>Art. 27 Archäologische Schutzzone (AS)</p> <p>¹ Die archäologische Schutzzone (siehe Anhang 3) überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p>² Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.</p>	Übernahme MBZR
VI. Sicherheit		
Hinweis auf PBG:	<p>§ 145 Allgemeines</p> <p>§ 146 Gefährdete Gebiete</p> <p>§ 147 Brandmauern</p> <p>§ 149 Seilbahnen und Skilifte</p>	
VII. Schutz der Gesundheit		
1. Allgemeine Bestimmungen		
Hinweis auf PBG:	<p>§ 150 Baustoffe</p> <p>§ 151 Benützung der Bauten und Anlagen</p> <p>§ 152 Besonnung</p> <p>§ 153 Belichtung und Belüftung</p> <p>§ 154 Raummasse</p> <p>§ 155 Isolationen</p> <p>§ 156 Ausnahmen</p> <p>§ 157 Behindertengerechtes Bauen</p>	
2. Spielplätze und Freizeitanlage		
Hinweis auf PBG:	<p>§ 158 Erstellung</p> <p>§ 159 Ersatzabgaben</p>	
<p>Art. 57 Spiel- und Freizeitanlagen</p> <p>Kann ein Bauherr die erforderliche Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 Abs.</p>		

2 PBG nicht erstellen, so hat der Bauherr pro m ² nicht erstellte Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 100.-- zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz (Preisbasis Hochbau Oktober 2015, April 2016 = 99.4) angepasst.		
3. Immissionsschutz		
Hinweis auf PBG: § 161	Vermeidung übermässiger Immissionen	
4. Bezug von Neubauten		
Hinweis auf PBG: § 162	Voraussetzungen	
VIII. Energie		
Hinweis auf PBG: §	163 Ausnützung der Energie	
§	164 Isolation gegen Wärmeverlust	
§	165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke	
IX. Hochhäuser		
Hinweis auf PBG: §	166	
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren		
Hinweis auf PBG: §	169-173 Einkaufs- und Fachmarktzentren	
XI. Camping		
Hinweis auf PBG: §	174-177 Campieren	
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	
E. Baubewilligung und Baukontrolle		
Hinweis auf PBG: §	184 Baubewilligungspflicht	
§	186 Bauplatzinstallationen	
§	187 Abbrucharbeiten	
§	188 Baugesuch, Beilagen	
§	191 Baugespann und Profile	
§	192 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens	
§	192a Leitverfahren und Leitbehörde	
§	193 Bekanntmachung und Auflage	
§	194 Einsprachen	
§	195 Prüfung des Baugesuchs	
§	196 Entscheid und Eröffnung	
§	198 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren	
§	198a Behandlungsfristen	
§	200 Baubeginn	
§	201 Geltungsdauer der Baubewilligung	
§	202 Planänderungen	
§	203 Meldepflicht, Baukontrolle	
§	204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen	
§	205 Ordnung auf Bauplätzen	
	Art. 56 Baugespann Bei der Aussteckung des Baugespanns sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren. Nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.	
F. Rechtsschutz		
Hinweis auf PBG: §	206 Rechtsmittel	
§	207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis	
G. Aufsicht, Vollzug, Strafen		
Hinweis auf PBG: §	208 Aufsicht	
§	209 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	
§	210 Einstellung von Bauarbeiten	
§	211 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen	
§	212 Kosten	
§	213 Strafbestimmungen	
§	214 Strafanzeige	
Art. 58 Zuständige Behörde, Gutachten ¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat. Dieser hat die kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften und die Bestimmungen dieses Reglements von Amtes wegen anzuwenden. ² Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.		Begutachtung wird neu gemäss Art. 5 geregelt

<p>Art. 59 Gebühren ¹ Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 0.1 % der ausgewiesenen Baukosten, mindestens aber Fr. 80.--. 50.-- Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Aufwand. ² Pro Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die gemäss Tarif vom Gemeinderat festgelegt wird. Externe Kosten werden dem Gesuchsteller in Rechnung gestellt. ³ Für die Prüfung von Gestaltungsplänen erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet. ⁴ Der Gemeinderat erhebt angemessene Vorschüsse.</p>		<p>Anpassung an effektiven Aufwand</p>
<p>Art. 60 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.</p>		
<p>Art. 61 Strafbestimmungen ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur- schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken. ² Wer die Vorschriften in den Art. 35 sowie 36 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>	<p>Art. 51 Strafbestimmungen zum Schutz der Natur-objekte ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur- schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschafts- schutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit einer Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse. ² Wer die Vorschriften der Art. 28 Abs. 3 sowie Art. 29 Abs. 3 und 4 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</p>	<p>Übernahme MBZR</p>
<p>H. Schlussbestimmungen</p>		
<p>Hinweis auf PBG: § 215-221 Kantonales Recht § 222/223 Kommunales Recht § 224-227 Übergangsbestimmungen</p>		
<p>Art. 62 Inkrafttreten ¹ Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Re- gierungsrates in Kraft. ² Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonen- plan vom 14.12.2007 sind aufgehoben. ³ Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenregle- ments vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beur- teilen.</p>		