

Gemeinde Schenkon

Bau- und Zonenreglement 2013

Stand 5. November 2020

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. Mai 2012

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid
Nr. 159 vom 19. Februar 2013



2. September 2013

Datum

B. Forno

Unterschrift

Nachführung:

Einzonung Burg	Art. 6 und 15	RRE 238	11. März 2014
Teiländerung Kirschgarten	Art. 6 und 15	RRE 432	26. April 2016
Teiländerung Siedlungstrenn- gebiet Hofstetterfeld	Art. 19a	RRE 1127	2. November 2016
Teiländerung Zellfeld- Tenniscenter	Art. 2, 6, 7, 27 und Anhang D	RRE 175	20. Februar 2018
Teiländerung Burg	Anhang D	RRE 379	7. April 2020
Teiländerung Zellgut	Art. 11	RRE 1055	15. September 2020

A	Allgemeines	1
B	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	1
II.	Richtplanung.....	1
III.	Nutzungsplanung.....	1
	1. Gemeinsame Bestimmungen	1
	2. Bauziffern.....	2
	Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer.....	2
	3. Baulinien	2
	4. Kantonaler Nutzungsplan.....	2
	5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	2
a	Allgemeine Bestimmungen.....	3
	Art. 2 Zoneneinteilung.....	3
	Art. 3 Zonenplan, Gefahrenzonenplan.....	4
b	Bauzonen.....	4
	Art. 4 Wohnzonen W1-a, W1-b, W2-a, W2-b.....	4
	Art. 5 Wohnzone W3.....	5
	Art. 6 Spezielle Wohnzone W-S(A), W-S(B).....	6
	Spezielle Dorfzone DZ-S(C), DZ-S(D).....	6
	Spezielle Wohn-/Geschäftszone WGs-S(E).....	6
	Art. 7 3-geschossige Wohn-/ Geschäfts-zone WGs-3.....	6
	Art. 8 Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A und B Ze-A / Ze-B.....	6
	Art. 9 Dorfzone A mit Neubaustandort DZ-A.....	7
	Art. 10 Dorfzone B DZ-B.....	7
	Art. 11 Arbeitszone A Ar-A.....	8
	Art. 12 Arbeitszone B Ar-B.....	9
	Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ.....	10
	Art. 14 Erholungszone Er.....	10
	Art. 15 Grünzonen A und B Gr-A / Gr-B.....	10
c	Nichtbauzonen	12
	Art. 16 Freihaltezone Fr.....	12
	Art. 17 Übriges Gebiet B ÜG-B.....	12
	Art. 18 Übriges Gebiet C ÜG-C (Kant. Schutzzonen).....	12
	Art. 19 Landwirtschaftszone Lw.....	12
	Art. 19a Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld S-H.....	13
d	Schutzzonen.....	13
	Art. 20 Kommunale Naturschutzzonen Ns.....	13
	Art. 21 Archäologische Fundstellen AFS.....	15

Art. 22 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume).....	15
Art. 23 Gefahrenzonen allgemein	15
Art. 24 Gefahrenzonen 2/3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung G-Wa2/316	
Art. 25 Gefahrenzone 2/3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung G-Ru2/3..	17
6. Bebauungsplan	17
Art. 26 Bebauungsplan	17
7. Gestaltungsplan	17
Art. 27 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	18
8. Planungszone	19
C Landumlegung und Grenzregulierung	19
D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	19
E Bauvorschriften	20
I. Allgemeine Bestimmungen	20
II. Erschliessung	20
Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge.....	20
Art. 29 Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung	20
Art. 30 Bodenversiegelung.....	20
III. Abstände	21
Art. 31 Zusammenbau	21
Art. 32 Strassenreglement / Strassenabstände	21
Art. 33 Gewässerabstände	21
Art. 34 Abstände bei Gewächsen	21
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	22
Art. 35 Dachaufbauten / Dachgestaltung / Solaranlagen / Kniestockhöhe	22
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	23
Art. 36 Bepflanzungen	23
Art. 37 Kulturobjekte	23
Art. 38 Fruchtfolgeflächen in Bauzonen.....	24
Art. 39 Plakatwände.....	24
Art. 40 Antennen	24
VI. Sicherheit.....	25
VII. Schutz der Gesundheit.....	25
Art. 41 Abstellplätze für Kehrrichtgebilde und Container, Kompostierplätze	25
Art. 42 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen.....	25
Art. 43 Ersatzabgabe für Spielplätze	25
Art. 44 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	26
VIII. Energie.....	26

IX. Hochhäuser	26
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	27
XI. Camping.....	27
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	27
F Baubewilligung und Baukontrolle	28
G Rechtsschutz	28
Art. 45 Beschwerderecht.....	28
H Aufsicht, Vollzug, Strafen	28
Art. 46 Zuständigkeit.....	28
Art. 47 Gebühren	29
Art. 48 Strafbestimmungen	29
I Schlussbestimmungen	30
Art. 49 Hängige Gesuche.....	30
Art. 50 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	30
Art. 51 Inkrafttreten	30
Anhang A zu Art. 4 Abs. 2 und 3 BZR	31
Anhang B zu Art. 4 Abs. 4 BZR.....	36
Anhang C zu Art. 28 Abs. 2 BZR.....	37
1. Parkplätze für Wohnungen.....	37
2. Parkplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen	37
Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 BZR.....	38

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Schenkon erlassen, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und auf § 23 Abs. 3 und § 24 des Kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt), folgendes Bau- und Zonenreglement:

A Allgemeines

Hinweis auf PBG	§ 1	Zuständige Stelle der Gemeinde
-----------------	-----	--------------------------------

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

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

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	Ausnutzungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (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

a Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 Zoneneinteilung

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

Bauzonen		ES
a) Wohnzonen		
- 1-geschossige Wohnzone a	W1-a	II/III*
- 1-geschossige Wohnzone b	W1-b	II/III*
- 2-geschossige Wohnzone a	W2-a	II
- 2-geschossige Wohnzone b	W2-b	II
- 3-geschossige Wohnzone	W3	II/III*
- Spezielle Wohnzonen	W-S	II
* Aufstufung in ES III gemäss Festlegung im Zonenplan		
b) gemischt genutzte Zonen		
- 3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WGs-3	III
- Spezielle Wohn-/Geschäftszone	WGs-S	III
- Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A	Ze-A	III
- Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B	Ze-B	III
c) Dorfzonen		
Dorfzone A mit Neubaustandort	DZ-A	III
Dorfzone B	DZ-B	III
Spezielle Dorfzone	DZ-S	III
d) Arbeitszonen		
- Arbeitszone A	Ar-A	III
- Arbeitszone B	Ar-B	III
e) Zone für öffentliche Zwecke	öZ	III
f) Erholungszonen	Er	III
g) Grünzonen A und B	Gr-A /Gr-B	III
Nichtbauzonen		
h) Landwirtschaftszone	Lw	III
i) Übriges Gebiet B (längerfristiges Siedlungsgebiet)	ÜG-B	III
j) Übriges Gebiet C (Kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)	ÜG-C	III
k) Freihaltezone	Fr	III
kk) Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld	S-H	--

Schutzzonen/Schutzobjekte

l) Naturschutzzonen		
- Naturschutzzone a	Ns-a	III
- Naturschutzzone b	Ns-b	III
- Naturschutzzone c	Ns-c	--
m) Archäologische Fundstellen	AFS	-
n) Gefahrenzonen		
- Gefahrenzone 2/3 Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung	G-Wa-2/3	
- Gefahrenzone 2/3 Rutschgefahren mittlere und geringe Gefährdung	G-Ru-2/3	
o) Naturobjekte	-	-

**Art. 3
Zonenplan, Gefahrenzonenplan**

- 1 Die Zonen sind im Zonenplan 1:4'000 und die Gefahren im Gefahrenzonenplan 1:5'000 dargestellt, die auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aufliegen. Der im Anhang dieses Reglementes enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.
- 2 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können im Rahmen des kantonalen Rechts bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen miteinbezogen werden.

b Bauzonen

**Art. 4
Wohnzonen W1-a, W1-b, W2-a, W2-b**

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäftsbetriebe, sofern sie sich in den Zonencharakter einfügen.
- 2 Es gelten folgende Massvorschriften*:

* Schemaskizzen zu den Massvorschriften der W1-a und W1-b: siehe Anhang A

	W1-a	W1-b	W2-a	W2-b
Ausnutzungsziffer (AZ) max.	0.25	0.30	0.35	0.40
AZ pro Geschoss max.	0.25	0.25	0.25	0.25
Gebäuelänge max.	25 m	25 m	30 m	30 m
Vollgeschosse max.	1 ¹⁾	1 ¹⁾	2	2
Fassadenhöhe bergseits max.	3.50 ²⁾	4.00 ²⁾	6.00	6.00

- 1) An der Stelle des sichtbaren Untergeschosses ist ein 2. Vollgeschoss zulässig (siehe Skizze Anhang A: Projekt C). Zusätzliche Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein, mit Ausnahme einer höchstens 6 m breiten Garagenzufahrt pro Gebäude.
- 2) Bei Abgrabungen erhöht sich die zulässige bergseitige Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabungen.

Dach- oder Attikageschosse

- 3 a) Der höchste Punkt des Daches resp. des Attikas darf die zulässige bergseitige Fassadenhöhe um das folgende Mass übersteigen:
- höchstens 2.50 m in den Zonen W1-a und W1-b,
 - höchstens 1.00 m in den zweigeschossigen Wohnzonen, wenn ohne Gestaltungsplan gebaut wird und zwei Vollgeschosse realisiert werden.
- b) Bei Schrägdächern parallel zum Hang und Attikageschossen muss der Dachfirst resp. das Attikageschoss mind. 2 m hinter der bergseitigen Fassade zurückversetzt liegen (ausg. Treppen- oder Lifanlagen). Dieses Mass kann durch eine Vergrösserung des bergseitigen Grenzabstandes entsprechend verringert werden.
- c) Werden in den zweigeschossigen Wohnzonen zwei Vollgeschosse erstellt, ist ein zusätzliches Attikageschoss oder Dachgeschoss (Sattel- oder Pultdach) nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig. Bestehenden Bauten bleiben Bestand und Erneuerung gewährleistet.
- d) Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die aktive Energiegewinnung zu nutzen.
- e) Technische Aufbauten wie Kamine und Antennen dürfen den zulässigen höchsten Punkt des Daches überschreiten.

Terrassenbauten¹

- 4 a) Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen und nur in den Zonen W1-a und W1-b zulässig.
- b) Sie sind der tatsächlichen Hangneigung anzupassen und dürfen eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 6 m seitlich gemessen, parallel zum begradigten gewachsenen Terrain verläuft.
- c) Die übereinander liegenden Vollgeschosse sind mind. 3 m zurückzusetzen und kubisch aufgelockert zu gestalten.
- d) Nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes dürfen seitlich mehr als 2 Vollgeschosse übereinander sichtbar sein.

Art. 5 Wohnzone W3

- 1 Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäftsbetriebe, sofern sie sich in den Zonencharakter einfügen.
- 2 Es gelten folgende Massvorschriften:
- | | | |
|--------------------|------|------|
| Ausnutzungsziffer: | max. | 0.50 |
| Gebäuelänge: | max. | 30 m |
| Vollgeschosse: | max. | 3 |

¹Schemaskizzen zur terrassierten Bauweise: siehe Anhang B.

-
- Art. 6**
Spezielle Wohnzone W-S(A), W-S(B)
- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- Spezielle Dorfzone DZ-S(C), DZ-S(D)**
- 2 Die spezielle Dorfzone (DZ-S) und die spezielle Wohn-/Geschäftszone (WGs-S) sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- Spezielle Wohn-/Geschäftszone WGs-S(E)**
- 3 In der speziellen Wohnzone W-S und in der speziellen Dorfzone (DZ-S) und in der speziellen Wohn-Geschäftszone (WGs-S) darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 27 Abs. 9 bis 11 BZR stützt.
- 4 Für die einzelnen Areale gelten die Massvorschriften und die speziellen Bestimmungen gemäss Anhang D.
- 5 Werden in Zonen Ausnützungsziffern und Vollgeschosse festgelegt, gelten diese einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschossezahlen in Gestaltungsplänen. Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden gemäss § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung 5% der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.
-
- Art. 7**
3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone WGs-3
- 1 Gestattet sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäftsbetriebe.
- 2 Es gelten folgende Massvorschriften:
- | | | |
|-------------------|------|------|
| Ausnützungsziffer | max. | 0.50 |
| Wovon für Wohnen | max. | 0.45 |
| Vollgeschosse | max. | 3 |
- Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.
-
- Art. 8**
Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A und B Ze-A / Ze-B
- 1 Die Zentrumzone wird in folgende Nutzungsbereiche gemäss Zonenplan unterteilt:
- | | |
|--------------------|---|
| Nutzungsbereich A: | Wohnungen, Dienstleistungen, Kleingewerbe |
| Nutzungsbereich B: | Laden-, Dienstleistungs- und Geschäftsnutzungen. Dieser Nutzungsbereich B kann bei Bedarf zu Gunsten des anderen Nutzungsbereichs A reduziert werden. |

- 2 Die zulässige Bebauung, die Geschosszahl, die genaue Nutzungsdifferenzierung, sowie Erschliessung, Parkierung, Begrünung und Gestaltung werden in einem Bebauungsplan festgelegt.

Art. 9
Dorfzone A
mit Neubaustandort
DZ-A

- 1 Die Dorfzone A umfasst den weiteren Umgebungsbereich des Dorfkerns von Schenkon, der in seinen Strukturen erhalten werden soll.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie landwirtschaftliche Betriebe.
- 3 Bei baulichen Erweiterungen und Ersatzbauten gelten als zulässige Gebäudevolumen die bestehende Gebäudegrundfläche (exkl. 1-geschossige Nebenbauten) und 2 Vollgeschosse.
Ein Neubau ist nur zulässig, wo dieser im Zonenplan ausdrücklich mit Signet bezeichnet ist. Für Neubauten gilt als zulässiges Gebäudevolumen eine max. Gebäudegrundfläche von 180 m² und 2 Vollgeschosse.
- 4 Im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes ab 2'000 m² können die Massvorschriften gemäss Abs. 3 überschritten werden, wenn die gestalterischen Anforderungen gemäss Abs. 5 und 6 eingehalten sind.
- 5 Alle baulichen Massnahmen haben sich insbesondere bezüglich äusserer Erscheinung, Dimensionen, Farb- und Materialwahl, sowie Dachform gestalterisch ins Dorfbild einzuordnen, wobei eine neuzeitliche Architektursprache gestattet ist. Beim Ersatz landwirtschaftlicher Ökonomiegebäude kann der Gemeinderat eine Reduktion des Bauvolumens festlegen, wenn dadurch eine bessere Einordnung ins Ortsbild erreicht wird.
- 6 Auf eine sorgfältige Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung wird besonderen Wert gelegt. Eine Baubewilligung wird nur gleichzeitig mit einem detaillierten Umgebungsplan erteilt. Der Gemeinderat kann darin Auflagen über Platzgestaltungen und Begrünungen festlegen.

Art. 10
Dorfzone B
DZ-B

- 1 Die Dorfzone B umfasst den engeren Dorfkern von Schenkon mit schützenswerten Bauten.
- 2 Gestattet sind nicht oder höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie auch Gastronomiebetrieb), kulturelle Bauten und Wohnungen.
- 3 Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns mit erhaltenswerten Bauten, Neubauten, mit der Gestaltung der Plätze und Freiflächen sowie der Erschliessung und Parkierung sind in einem Bebauungsplan festzulegen.

Art. 11
Arbeitszone A
Ar-A

- 1 Gestattet sind höchstens mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III).
- 2 In Ergänzung zu Abs. 1 sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts Wohnungen in Verbindung mit einem Geschäfts-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig. Dabei beträgt die Ausnützungsziffer für das Wohnen höchstens 0.15. Pro Gebäude besteht aber ein Mindestanspruch von 150 m² aGF.
- 3 Neue verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand und angemessene Erweiterung bestehender Betriebe bleiben gewährleistet.
- 4 Es gelten folgende Massvorschriften:

		Bereich 1	Bereich 2	Bereich 3	übrige Ar-A
Fassadenhöhe:	max.	–	–	–	12.50 m
Firsthöhe:	max.	30.0 m	24.0 m	18.0 m	15.00 m
Überbauungsziffer:	max.	0.60	0.60	0.60	0.35**
Grünflächenziffer:	mind.	0.15	0.15	0.15	0.15
Grenzabstand:	mind.	5.0 m	5.0 m	5.0 m	3.50 m*

* Es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag für den Grenzabstand angerechnet.

** Der Gemeinderat kann eine höhere Überbauungsziffer bis 0.40 bewilligen, wenn Parkierungs- oder Umschlagplätze in genügender Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereichs oder unterirdisch ausgewiesen werden.

- 5 Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern. Die Bepflanzung ist in einem verbindlichen Bepflanzungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist. Versiegelte Beläge sind in der Regel nur zulässig, wenn sie aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind.
- 6
 - a) Alle Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung vom Amt für Umweltschutz gemäss § 28 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung.
 - b) Ein Untergeschoss darf ab bestehendem Terrain maximal 3 m tief erstellt werden.
 - c) Das Schmutzwasser ist an die bestehende Kanalisationsleitung am Rande der Zone S3 anzuschliessen.
 - d) Es gelten die Vorschriften der Verordnung über den Schutz der Gewässer vor wassergefährdenden Flüssigkeiten (VWF, 1998).
 - e) Umweltgefährdende Stoffe dürfen die Mengenschwelle der Störfallverordnung (1991) nicht überschreiten.

Parzellen Nr. 35, 819, 854, 856, 967, 813, 988, 980, 989, 811, 857 und 971 Zellfeld; Stand November 2011

- f) In einem Zonenstreifen von 10 m Breite entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone sind Hoch- und Unterniveaubauten generell untersagt (erweiterter Grenzabstand).
- 7 In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen 1 und 2 gilt: Bei Neubauten und Nutzungsänderungen, welche eine höhere Personenbelegung als 170 Personen/ha innerhalb des Grundstücks zulassen, ist der Risikobericht vom 29.11.2019, insbesondere die Risikorelevanz, zu überprüfen. Falls das Vorhaben risikorelevant ist, sind unter Beibehaltung der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie risikomindernde Massnahmen zu prüfen und festzulegen. Der Nachweis von ausreichenden Schutzmassnahmen (Tragbarkeit des Risikos) ist die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Schutzmassnahmen sind der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen.

Art. 12
Arbeitszone B
Ar-B

- 1 Gestattet sind nicht oder nur mässig störende industrielle sowie gewerbliche Bauten und Anlagen. Darin eingeschlossen sind u.a. auch Bauten und Anlagen für Produktion, Verkauf und Handel, Sport und Freizeit, Gastwirtschaft und Hotels sowie Bürobauten (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III).
- 2 Die Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich nach § 46, Abs.3 PBG.
- 3 Fachmarktzentren für Güter des mittleren und längerfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot sind zulässig.
- 4 Gestattet sind:
- Grenzabstand: Mind. 3.50 m; es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag für den Grenzabstand angerechnet.
- Gebäudeabstand: Zwischen Gebäuden auf demselben Grundstück kann der Gemeinderat Minderabstände bewilligen.

Der Gemeinderat legt Ausnützung, Gebäudelänge und Höhe der Bauten sowie die Erschliessung und Parkierung unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

- 5 Der Gemeinderat kann die Freihaltung von Trassees für Industriegeleise vorschreiben.
- 6 Der Gemeinderat kann Retentionsanlagen und Versickerungsanlagen verlangen.
- 7 Der Gemeinderat kann Einfriedungen und Bepflanzungen vorschreiben.

- | | | |
|---|--|--|
| c | Münsterstrasse / A2 | Gärten, Spielflächen, Lärmschutzanlagen, Erschliessungsanlagen, naturnah gestalteter ökologischer Verbindungsraum entlang der A2, Versickerungsanlagen. |
| d | Schwyzermatt / Spängmatt / Kirschgarten / Burg | Freihaltung Gewässerraum. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV (unter Berücksichtigung des erforderlichen Waldabstands). |
| e | Kirschgarten | Spielanlagen, Retention / Versickerung, Terrainanpassungen zum Wohngebiet und zur Erschliessungsstrasse, Fussweg, extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. |
| f | Dorf / Chalberweidli | Aussichtsschutz mit Fussweg und Sitzbänken. |
| g | Kirschgarten | Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Nutzung als FFF sichergestellt); keine Bauten oder Anlagen mit Ausnahme von Lärmschutzwänden entlang der Kantonsstrasse. |
| h | Dorfkern Schenkon | Freihaltung Gewässerraum; urbane Gestaltung der Umgebung als Teil des Dorfkerns im Rahmen von Art. 41c Abs. 1 GSchV. |
| i | Burg | Naturnah gestalteter Waldrandbereich, unbefestigte Fusswege. |
| k | Kirschgarten | Erweiterung des Gewässerraums und Freihaltung des Waldrands. Naturnahe Gestaltung, unbefestigte Fusswege, Terrainanpassungen zum Wohngebiet. Keine Hochbauten. |
- 2 Die Grünzone B (Spängmatt) ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Die Ausnützungsziffer ist anrechenbar. Die Grünzone B dient dem Schutz des Gewässerraums. Zulässig sind bestehende Erschliessungsanlagen, Fusswege sowie Bauten und Anlagen, die dem Hochwasserschutz dienen. Wird der Bach verlegt, entfallen die Vorschriften der Grünzone B.

c Nichtbauzonen

Art. 16
Freihaltezone Fr

- 1 Die Freihaltezone dient der Freihaltung von exponierten, ökologisch oder landschaftlich empfindlichen Gebieten in Siedlungsnähe.
- 2 In dieser Zone sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Ablagerungen, Kulturen unter Plastik- oder Glashäusern und vergleichbare Aktivitäten und Nutzungen, die dem Zonenzweck widersprechen, untersagt.

Art. 17
Übriges Gebiet B
ÜG-B

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

Art. 18
Übriges Gebiet C
ÜG-C (Kant. Schutz-
zonen)

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

Art. 19
Landwirtschaftszone
Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonal- und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bauten gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu realisieren. Bei Bepflanzungen sind in der Regel standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Weiteren gelten die Bestimmungen von § 140 PBG.
- 3 Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen. Der Gemeinderat kann zur optischen Abdeckung Bepflanzungen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat kann Bauten und Anlagen untersagen, wenn sie landschaftlich exponiert liegen und das Landschaftsbild erheblich stören.
- 5 Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 19a
Siedlungstrenngebiet
Hofstetterfeld S-H

- 1 Das Siedlungstrenngebiet Hofstetterfeld ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Es bezweckt die Erhaltung der unbebauten Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und als Erholungsgebiet zwischen den Siedlungsgebieten von Sursee und Schenkon.
- 3 Die gemäss Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen und Anlagen sind nicht beschränkt. Neue landwirtschaftliche Bauten sind nur zur Betriebserweiterung im unmittelbaren Umkreis der eigenen aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofgebäude zulässig.
- 4 Der Gemeinderat trifft in Absprache mit den Bewirtschaftern Massnahmen zum Schutz gegen die negativen Auswirkungen der Erholungsnutzung im Hofstetterfeld.

d Schutzzonen

Art. 20
Kommunale Naturschutz-
schutzzonen Ns

- 1 Die kommunalen Naturschutzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.
- 2 In den kommunalen Naturschutzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a) Entwässerungen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen
 - b) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art
 - c) das Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen (ausgenommen forstwirtschaftliche Nutzungen gemäss Abs. 5).

Bestehende Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden.

Naturschutzzone a
Ns-a

- 3 Die kommunale Naturschutzzone a umfasst Feuchtgebiete und Weiher.
In dieser Zone wird die landwirtschaftliche Nutzung wie folgt beschränkt:
 - keine Düngung und Beweidung
 - Grundsätzlich nur Schnittnutzung, mindestens 1 x jährlich. Letzter Aufwuchs kann bei günstigen Bodenverhältnissen als Herbstweide ab 15. September genutzt werden
 - Abführen des Schnittgutes
 - Frühester Schnittzeitpunkt für Feuchtgebiete: 15. September

- Pflanzenbehandlungsmittel: höchstens Einzelstockbehandlung, angemessener Pflanzenschutz der Bäume erlaubt
- keine Aufforstung; aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen.

Die Weiher sind zu erhalten und durch periodische Säuberungsmassnahmen vor dem Verlanden zu schützen. Die Ufervegetation ist dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen.

Naturschutzzone b
Ns-b

- 4 Die kommunale Naturschutzzone b umfasst die zum Schutze der Ns-a nötigen Pufferzonen. Es gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone a, mit Ausnahme der Schnittnutzung.

Naturschutzzone c
Ns-c

- 5 Die kommunale Naturschutzzone c ist dem Wald überlagert. Sie bezweckt den Schutz der Bachtobel. Der natürliche Lauf der Bäche mit den geologischen Formationen ist als charakteristisches Landschaftselement zu erhalten.

Eine naturnahe, standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Diese hat nach den Vorgaben der Karte der natürlichen Waldgesellschaften sowie der Karte für Natur- und Kulturobjekte zu erfolgen.

Zur Schadenabwehr kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst die Waldeigentümer im Sinne von Art. 20 Abs. 5 des Bundesgesetzes über den Wald zu den notwendigen Massnahmen verpflichten. Als Nutzniesserin beteiligt sich die Einwohnergemeinde an den Kosten.

Wasserbauliche Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Erhaltung der natürlichen Bachläufe oder der Schadenabwehr (Erosion, Murgänge, Überschwemmungen) nicht zuwiderlaufen.

Schutz- und Pflegemassnahmen

- 6 Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff NLG anzuordnen. Die Anordnung von Massnahmen gemäss Abs. 5 und 6 erfolgt mittels anfechtbaren Verfügungen. Die angeordneten Massnahmen werden im Rahmen der Bestimmungen gemäss NLG und WaG abgegolten.

Ausnahmen

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

Art. 21
Archäologische
Fundstellen AFS

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 22²
Naturobjekte
(Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen; SRL Nr. 717).
- 2 Von den Naturobjekten (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze, Terrainveränderungen und Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen untersagt.
- 3 Im Sinne einer ökologischen Aufwertung der Hecken und Uferbepflanzungen sind innerhalb der Bauzonen im Bereich des Bauabstandes
 - Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken,
 - Stützmauern gesamthaft auf eine Höhe von 80 cm zu beschränken,
 - nur einheimische sowie standortgerechte Bepflanzungen vorzusehen.
- 4 Der Gemeinderat kann für Fuss-, Wander- oder Landwirtschaftswege sowie vereinzelt auch für offene Spiel- und Erholungsanlagen unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Abstände bewilligen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes (insbesondere §§ 7, 10, 70).
- 5 Der Gemeinderat unterstützt durch geeignete Anreize die Erhaltung oder Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen.

Art. 23
Gefahrenzonen
allgemein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion oder Rutschungen gefährdet sind. Die Gefahrenkarte liegt auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.

²Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung) vom 9. Juni 1986 (SR 814.013) dürfen Düngen und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken und Feldgehölzen sowie deren Umgebung (3 m breiter Streifen) nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in Hecken und Feldgehölzen ist untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).

- 2 Im Gefahrenzonenplan sind nur jene gefährdeten Gebiete als Gefahrenzonen dargestellt, die in den Bauzonen oder in angrenzenden Gebieten von Bauzonen liegen (Abgrenzung: siehe Gefahrenzonenplan).
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. 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 Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Der Gemeinderat hat 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 Gebiets nachhaltig aufheben.
- 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. 24
Gefahrenzonen 2/3,
Wassergefahren,
mittlere und geringe
Gefährdung
G-Wa2/3

- 1 Die Gefahrenzone 2/3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung gemäss Gefahrenkarte, dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Seehochstand oder Bach).
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.

- 3 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen gibt die skalierte Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Art. 25
Gefahrenzone 2/3,
Rutschgefahren,
mittlere und geringe
Gefährdung
G-Ru2/3

- 1 Die Gefahrenzone 2/3, Rutschungen, mittlere und geringe Gefährdung gemäss Gefahrenkarte, dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- 3 Als massgebende Einwirk- resp. Schutzhöhen gelten für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig):
- 1 m ab Terrain für die Prozess zugewandten Fassaden (bergseits)
 - 0.5 m ab Terrain für die seitlichen Fassaden.

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	Rechtswirkungen
	§ 71	Kosten

Art. 26
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, Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 27
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².
- 3 Der Gemeinderat kann einen Bonus zur Ausnutzungsziffer bis zu 10 % gewähren, je nach dem Masse und der Qualität, wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind.
- 4 In den Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan kann gebaut werden, wenn
 - a. die Erschliessung sichergestellt ist und
 - b. ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.

In diesen Gestaltungsplänen sind die Erschliessung sowie generell die Bebauung zu regeln. In lärmbelasteten Gebieten im Einzugsgebiet von Haupt- oder Nationalstrassen sind die Anforderungen eines ausreichenden Lärmschutzes zu sichern.

- 5 Ist in den Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht nach Ablauf von 10 Jahren seit Genehmigung dieses Reglementes mit der Baurealisierung nicht massgeblich begonnen worden, beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten für diese Areale die Rückzonung ins „Übrige Gebiet B“.
- 6 Im Rahmen eines Gestaltungsplans ist ein verbindliches Energiekonzept mit mindestens Minergie-Standard zu erstellen. Für den Energiebedarf ist ein Anteil von mindestens 50 % an erneuerbaren Energien gefordert.
- 7 Der Gemeinderat legt in den Gestaltungsplänen Realisierungsstufen fest.
- 8 Mit der ersten Baubewilligung ist eine Regelung vorzulegen, die den Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen, Freiräumen, und von Naturobjekten und Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen bestimmt (Miteigentümerschaftsregelung oder Genossenschaftsstatut).
- 9 In den speziellen Wohnzonen (W-S) und der speziellen Dorfzone (DZ-S) und in der speziellen Wohn-/Geschäftszone (WGs-S) gemäss Zonenplan legt der Gemeinderat Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung, Freiraumgestaltung etc. fest.

Gesamtkonzepte in den
 Speziellen Wohnzone,
 Speziellen Dorfzonen
 und Speziellen Wohn-/
 Geschäftszonen

10 Die von den Grundeigentümern erarbeiteten und vom Gemeinderat gutgeheissenen Gesamtkonzepte müssen vor der einer Einzonung in eine Bauzone oder einer Um- oder Aufzonung vorliegen.

11 Die Gesamtkonzepte stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Gestaltungspläne dar.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

C Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§§ 86-101	Landumlegung
	§§ 102-104	Grenzregulierung

D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

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

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

II. Erschliessung

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

Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen. Es gelten dabei die Bestimmungen gemäss §§ 93 – 97 des kant. Strassengesetzes (StrG) vom 21. März 1995.
- 2 Der Bedarf an Abstellplätzen wird aufgrund der Tabelle im Anhang C vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 3 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe von Fr. 4'000.-- pro Abstellplatz zu verlangen (siehe auch § 95 des Strassengesetzes).

Art. 29 Reglement über die Parkplatzbewirt- schaftung

Der Gemeinderat ist befugt, in Koordination mit den Nachbargemeinden ein Reglement über die Parkplatzbewirtschaftung und die Verwendung der bewirtschafteten Mittel zu erlassen.

Art. 30 Bodenversiegelung

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

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. 31 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 32 Strassenreglement / Strassenabstände

Die Gemeinde erlässt ein Strassenreglement. Für Strassenabstände gilt §§ 84 ff Strassengesetz.

Art. 33 Gewässerabstände

- 1 Für die Abstände gegenüber dem Sempachersee gilt die kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer sowie § 5 Abs. 1a des Wasserbaugesetzes.
- 2 Im Sinne einer ökologischen Aufwertung der Bachläufe und Uferbepflanzungen sind innerhalb der Bauzonen im Bereich des Gewässerabstandes nur standorttypische Bepflanzungen vorzusehen.

Art. 34 Abstände bei Gewächsen

Bei Gewächsen gelten die Abstandsvorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 35 Dachaufbauten / Dachgestaltung / So- lارانlagen / Knie- stockhöhe

- 1 Wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht, so dürfen die Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.
- 2 Flachdächer sind extensiv zu begrünen oder für die aktive Energiegewinnung zu nutzen (ausgenommen bei begehbaren Terrassen und Vordächern).
- 3 Die oberste Flachdachfläche bei einem Gebäude muss begrünt werden und darf nicht begehbar sein.
- 4 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Gebäudefassaden zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
- 5 Bei Schrägdächern sind Solaranlagen in derselben Neigung wie das Dach zu erstellen. Bei Flach- oder flach geneigten Dächern (Neigung bis 5°) sind nur liegende Kollektoren zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Kollektoren nicht zu Sichtbehinderungen bei Nachbargrundstücken führen.
- 6 Mit Ausnahme der ein- und zweigeschossigen Wohnzonen gelten die folgenden Masse:
Kniestockhöhe: max. 1.0 m
Dachfirsthöhe: max. 4.5 m
- 7 Bei Bauten, die nach den Bedingungen von § 10 Abs. 2 PBV erstellt werden, kann in Abweichung zu § 139 Abs. 1 PBG bei einem Attikageschoss, Pult- oder Flachdach eine Mehrhöhe von 30 cm in Anspruch genommen werden (ausgenommen sind ein- und zweigeschossige Wohnzonen).

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. 36 Bepflanzungen

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Umgebungsplan) kann der Gemeinderat Auflagen über Bepflanzungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes machen, insbesondere verlangt er die Verwendung von standorttypischen Arten. Im Siedlungsgebiet (ausgenommen in Grünzonen und in geschützten Hecken) dürfen keine hochwachsenden Nadelgehölze neu gepflanzt werden (Endwuchs maximal 3.00 m).
- 2 Bäume und Sträucher im Siedlungsgebiet (ausgenommen in Grünzonen und in geschützten Hecken) dürfen im Alt- und Neubestand die maximale Firsthöhe gemäss Zonenbestimmungen nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann für strassenbegleitende Bäume und in Gestaltungsplänen abweichende Baumhöhen gestatten.
Laubbäume, deren Standort die Aussicht von umliegenden Wohnparzellen nicht wesentlich behindern, sowie wertvolle Altbestände, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über eine vorliegende Sichtbehinderung, bezeichnet wertvolle Altbestände und verfügt die Entfernung von Bäumen.

Art. 37 Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjekts im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler).
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars sind die Kulturobjekte im Zonenplan festgelegt. Die kantonalen Bestimmungen gelten für diese Kulturobjekte sinngemäss.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Erhaltung (z. B. Inventarisierung, Dokumentation, Pflege und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.
- 4 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen für die Erhaltung eines Kulturobjektes einen Ausnützungszuschlag gewähren, der höchstens der aGF des bestehenden Objektes entspricht.

Art. 38
Fruchtfolgeflächen in
Bauzonen

Bei neu eingezonten Bauzonen ist bei Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie der überschüssige Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und – nach den Weisungen der kant. Dienststelle uwe – andernorts wieder verwendet wird.

Art. 39
Plakatwände

Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nur innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
- b) Sie werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind.

Art. 40
Antennen

- 1 Aussenantennen werden im Rahmen von § 61 PBV bewilligt, wenn sie das Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 2 Parabolantennen dürfen nicht auf Dachgiebel und Dachvorsprünge angebracht werden.

VI. Sicherheit

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

VII. Schutz der Gesundheit

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

Art. 41 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container, Kompostierplätze

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei grösseren Überbauungen kann der Gemeinderat an geeigneten Orten Kompostierplätze bestimmen.

Art. 42 Einstellräume für Fahrräder und Kin- derwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus oder Eingang genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugänglichen Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder gilt die entsprechende VSS Norm.

Art. 43 Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.-- pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG).

Art. 44
Bauen in lärmbe-
lasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 - 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang von Kantonsstrassen und der Nationalstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang von Kantonsstrassen und der Nationalstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

VIII. Energie

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

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	Campieren
	§ 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

F Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	------------	---------------------------------

G Rechtsschutz

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

Art. 45 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 nicht anders vorsieht.

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. 46 Zuständigkeit

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, einzelne Aufgaben in Anwendung dieses Reglementes einem Fachmann oder einer Fachkommission zu übertragen.
- 3 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 47 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für den Erlass von Entscheiden im Bauwesen eine Spruchgebühr, die aufgrund der vorgesehenen Baukosten wie folgt berechnet wird:

- von den ersten Fr. 2'000'000.--	2.0 ‰
- von dem Fr. 2'000'000.-- übersteigenden Betrag	0.5 ‰
- mindestens aber	Fr. 100.00.
- 2 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als Fr. 100.-- beträgt.
- 3 Für die übrigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Behandlung von Baugesuchen, Gestaltungs- und Bebauungsplänen, Bauvorfragen usw., für die Baukontrollen sowie für externe Fachleute (Rechtsanwälte usw.) werden die Aufwendungen nach Aufwand gemäss den Ansätzen der kant. Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden verrechnet.
- 4 Der Gemeinderat kann von den Gesuchstellern einen Kostenvorschuss von bis zu 3 ‰ der projektierten Gebäudekosten erheben.
- 5 Die Baubewilligungen für Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und für erneuerbare Energien sind bei bestehenden Bauten kostenfrei.

Art. 48 Strafbestimmungen

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:
 - Wer vorsätzlich und ohne Bewilligung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
 - Wer die Vorschriften von Art. 20 Abs. 2 - 5 sowie Art. 22 Abs. 2 - 3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

I **Schlussbestimmungen**

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

Art. 49 **Hängige Gesuche**

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

Art. 50 **Wiederherstellung** **des gesetzmässigen** **Zustandes, Einstel-** **lung der Bauarbeiten**

Die Bestimmungen des PBG über Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Schenkon.

Art. 51 **Inkrafttreten**

Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Anhang A zu Art. 4 Abs. 2 und 3 BZR

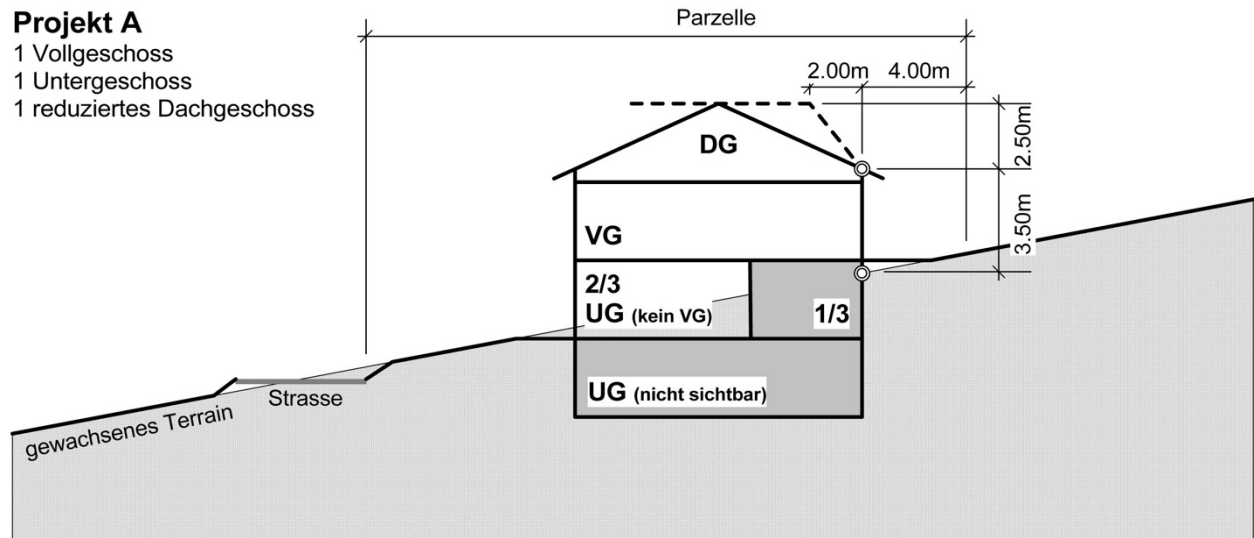
Illustrierte schematische Darstellungen zu den Massvorschriften in den Zonen W1-a / W1-b.

Dargestellt sind die Beispiele im Rahmen der Bestimmungen zur Zone W1-a.

Diese Beispiele gelten analog auch für die Zone W1-b, mit dem Unterschied, dass die bergseitige Fassadenhöhe 4.00 m statt 3.50 m beträgt.

Projekt A

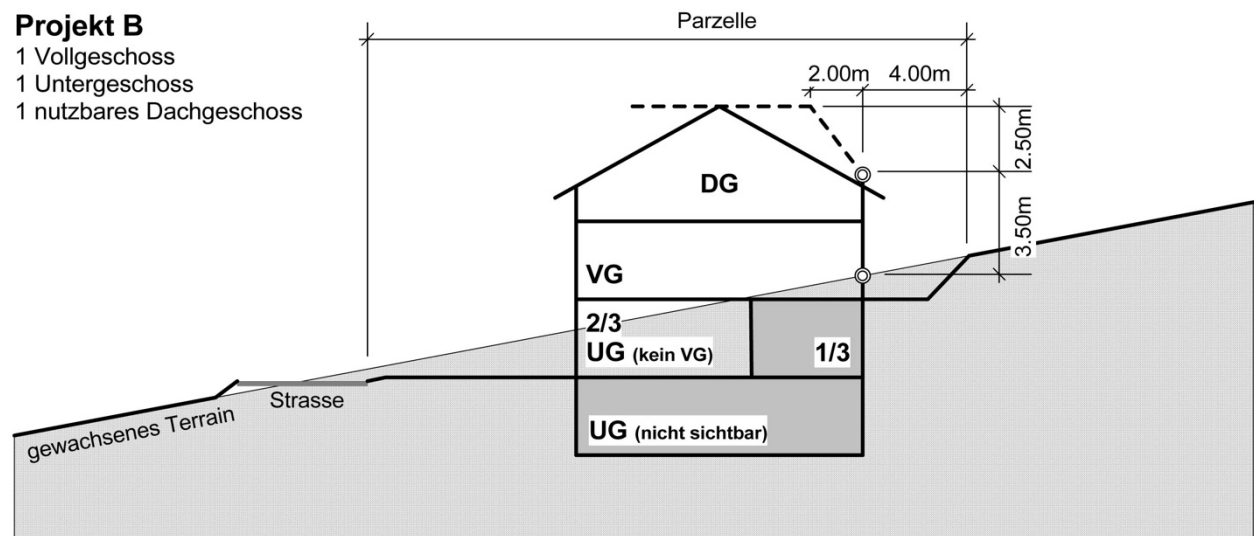
- 1 Vollgeschoss
- 1 Untergeschoss
- 1 reduziertes Dachgeschoss



Das sichtbare Untergeschoss liegt mindestens zu 1/3 im ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain.

Projekt B

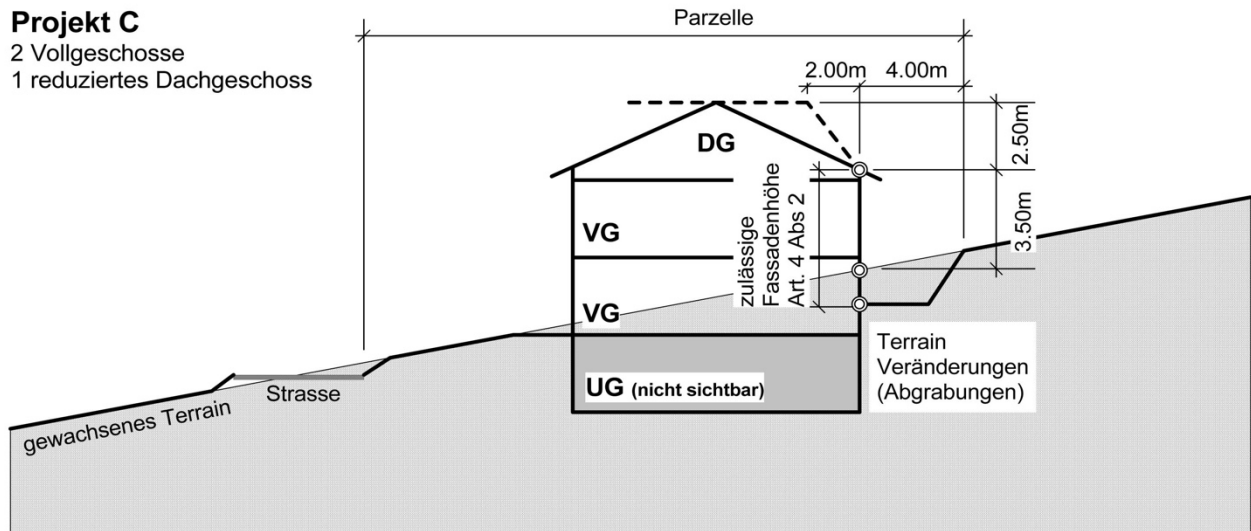
- 1 Vollgeschoss
- 1 Untergeschoss
- 1 nutzbares Dachgeschoss



Das Dachgeschoss wird nutzbar gestaltet. Der Dachgeschoss-Boden wird entsprechend tiefer gesetzt; das Gebäude liegt gesamthaft entsprechend tiefer im gewachsenen Terrain. Gegenüber dem Nachbar bleiben Fassaden- und Firsthöhen gewahrt.

Projekt C

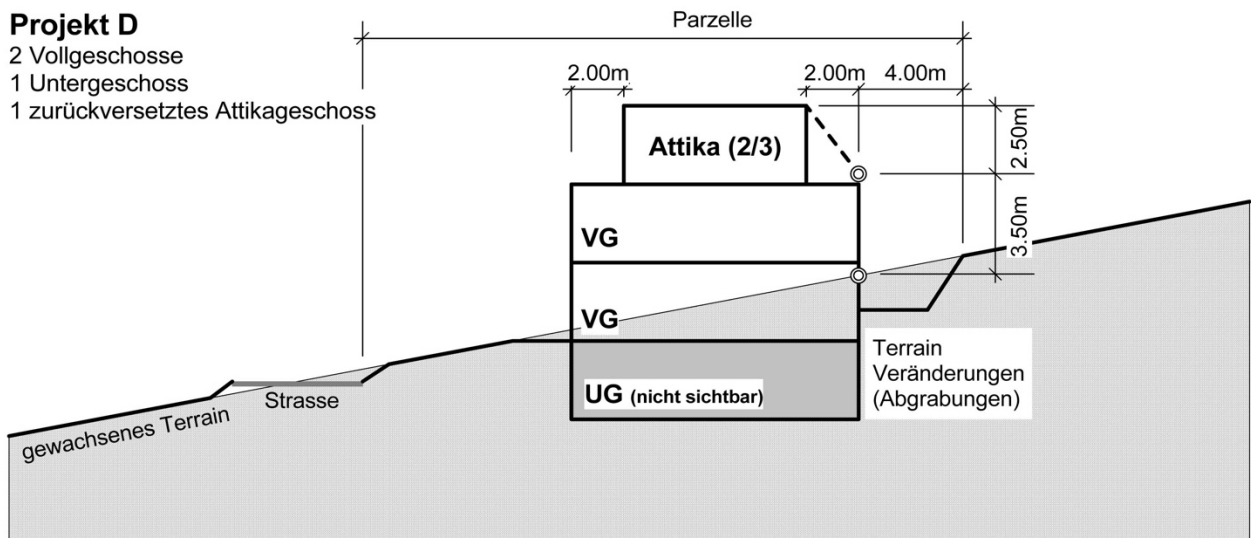
- 2 Vollgeschosse
- 1 reduziertes Dachgeschoss



Das sichtbare Untergeschoss darf zu mehr als 2/3 aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen und darf als zweites Vollgeschoss ausgebaut werden. Die Abgrabungen am bergseitigen Terrain sind entsprechend grösser. Ein weiteres Geschoss, d.h. das Untergeschoss im Terrain, darf nicht sichtbar sein.

Projekt D

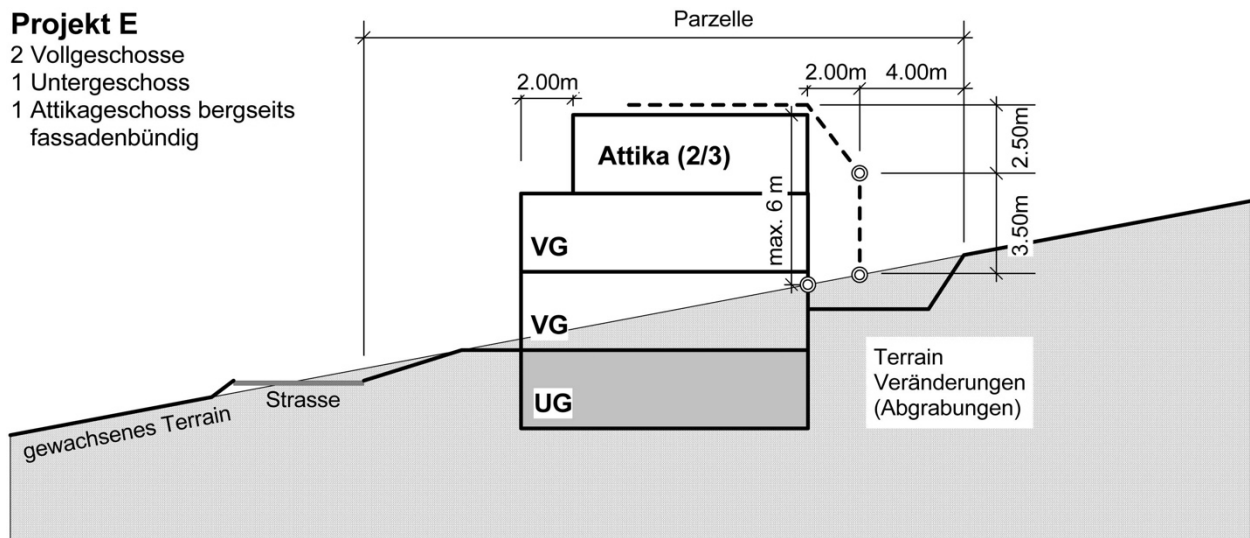
- 2 Vollgeschosse
- 1 Untergeschoss
- 1 zurückversetztes Attikageschoss



Anstelle des Dachgeschosses wird ein Attikageschoss erstellt. Steht das Gebäude an der bergseitigen Baulinie (4 m), muss das Attikageschoss 2 m von der bergseitigen Fassade versetzt sein.

Projekt E

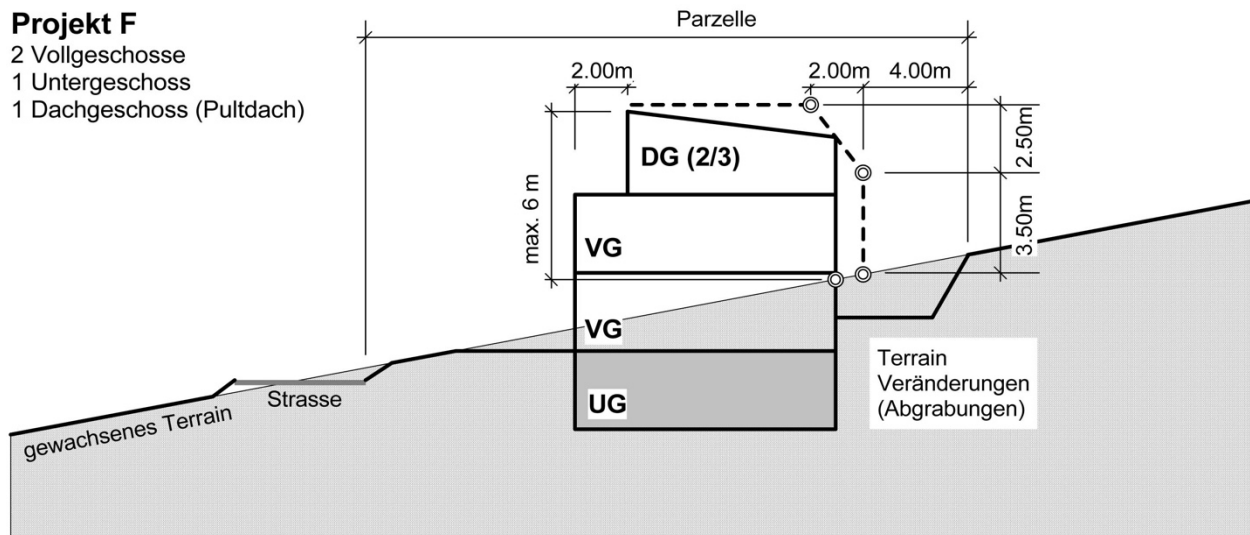
- 2 Vollgeschosse
- 1 Untergeschoss
- 1 Attikageschoss bergseits fassadenbündig



Das Attikageschoss darf bergseits bündig an der Fassade liegen, wenn der Grenzabstand so vergrößert wird, dass die Firsthöhe eingehalten ist (Grenzabstand erhöht sich maximal um 2 m)

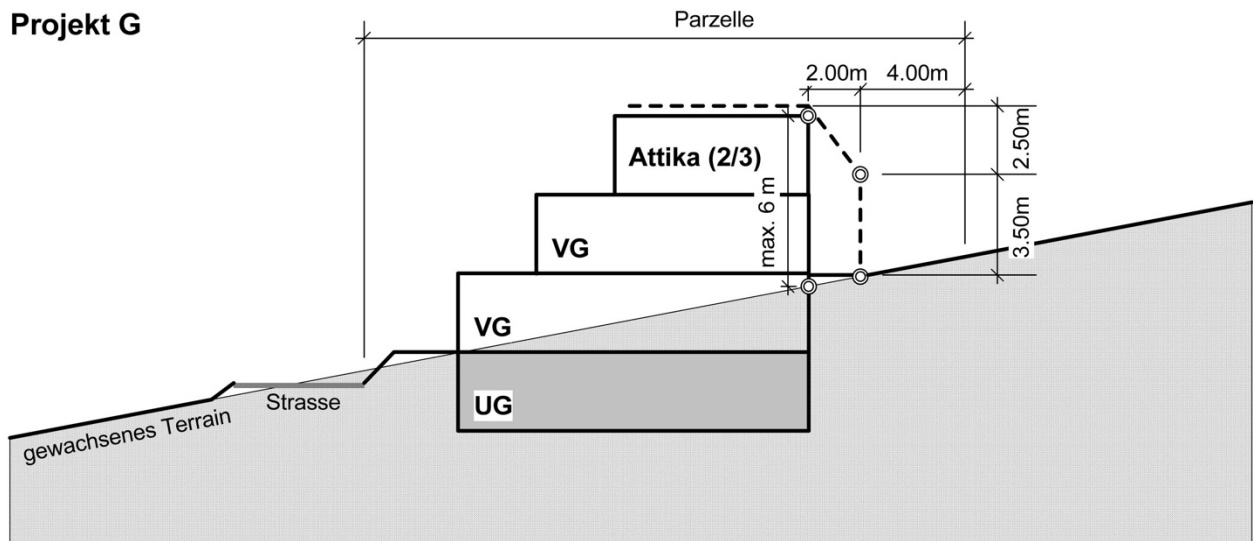
Projekt F

- 2 Vollgeschosse
- 1 Untergeschoss
- 1 Dachgeschoss (Pulldach)



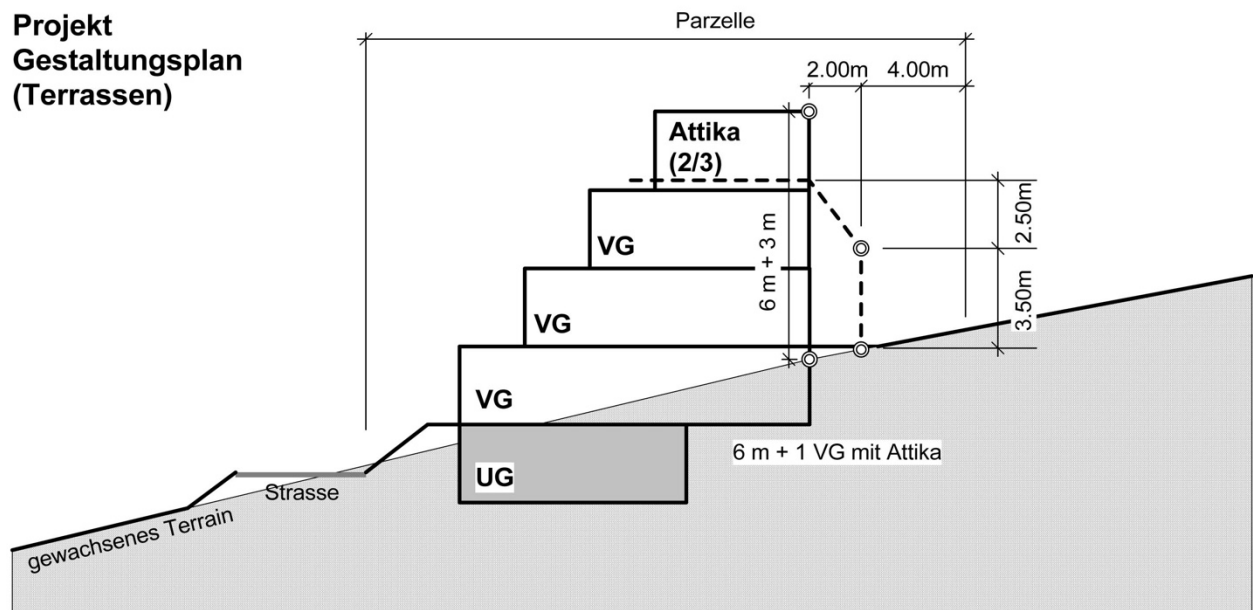
Bei einem Pulldach, das bergseitig bündig an die Fassade gestellt werden soll, wird der bergseitige Grenzabstand so festgelegt, dass die Fassaden- und Firsthöhen eingehalten sind. Je nach Steilheit des Pulldaches beträgt der Grenzabstand zwischen 4 m bis 6 m.

Projekt G



Rückversetzte Bauten werden wie nicht rückversetzte Bauten behandelt. Massgebend bleibt die Fassaden- und Firsthöhe, sowie die Zahl der zulässigen Geschosse.

**Projekt
Gestaltungsplan
(Terrassen)**



Im Rahmen von Gestaltungsplänen ist grundsätzlich ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, worauf jedoch kein Anspruch besteht. Zu beurteilen ist unter anderem die Einordnung ins Quartier- und Landschaftsbild und die allfällige Beeinträchtigung der Aussichtslage für hinterliegende Parzellen.

Anhang B zu Art. 4 Abs. 4 BZR

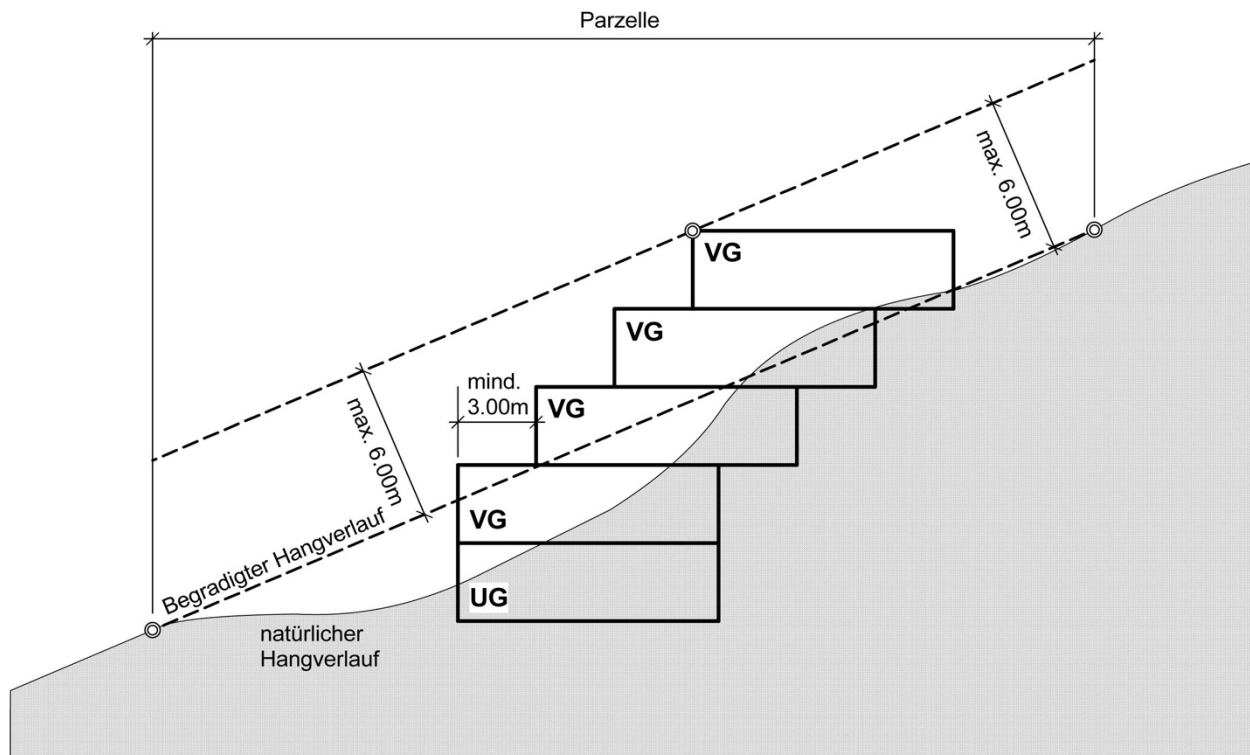
Schemaskizze zu Terrassenbauten

Terrassenbauten sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen und nur in den Zonen W1-a und W1-b zulässig.

Sie sind der tatsächlichen Hangneigung anzupassen und dürfen eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 6 m seitlich gemessen, parallel zum begradigten gewachsenen Terrain verläuft.

Die übereinander liegenden Vollgeschosse sind min. 3 m zurückzusetzen und kubisch aufgelockert zu gestalten.

Nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes dürfen seitlich mehr als 2 Vollgeschosse übereinander sichtbar sein.



Anhang C zu Art. 28 Abs. 2 BZR

Berechnung der Abstellflächen für Fahrzeuge

1. Parkplätze für Wohnungen

- a) EFH, Doppel-EFH, Reihenhäuser
- Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern: 2 PP pro Wohnung
 - Kleinwohnungen: 1 PP pro Wohnung
- b) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:
- Wohnungen:
zuzüglich 10 % als Besucherparkplätze markiert 1.5 PP pro Wohnung
 - Alterswohnungen öffentlicher Körperschaften und Alterswohnungen deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht 0.5 PP pro Wohnung

2. Parkplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen

Nutzungsart ³⁾	1 Parkplatz für Beschäftigte pro	1 Parkplatz für Besucher und Kunden pro
Büros, Labors, Praxen	75 m ² ¹⁾	150 m ² ¹⁾
Lagerräume, Archive	300 m ² ¹⁾	-
Läden	150 m ² ¹⁾	75 m ² ¹⁾
Fabrikation, Werkstätten	100 m ² ¹⁾	500 m ² ¹⁾
Restaurants, Cafés	25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen	12 Betten	4 Betten + 1 Carparkplatz ²⁾ pro 50 Betten
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.		10 Sitzplätze

- 1) Gesamte genutzte Geschossflächen der UG, VG, DG.
- 2) Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.
- 3) Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Normen fest.

Anhang D zu Art. 6 Abs. 4 BZR

Ergänzende Bestimmungen zu den speziellen Wohn-, Dorf- und Wohn-/Geschäftszonen

Spezielle Wohnzone W-S: Striegelhöhe (Zonenbezeichnung A1 / A2)

- Zone A1: AZ 0,45; aGF 2'250 m²; 2 VG, 1 Attika; ES II.
- Zone A2: AZ 0,25; aGF 2'365 m²; 2 VG; ES II.

Spezielle Wohnzone W-S: Unter Haldenweid (Kirschgarten) (Zonenbezeichnung B1 / B2 / B3 / B4)

- Zone B1: aGF 3'000 m²; 3 VG; ES II.
- Zone B2 / B3: aGF 8'150 m²; 3 VG; ES II.
- Zone B4: aGF 1'350 m²; 4 VG; ES II.

Im Konzept Kirschgarten darf

- bei allen Baubereichen kein zusätzliches Attika erstellt werden,
- bei den Baubereichen B2/3 und B4 das unterste Vollgeschoss bergseits nicht sichtbar sein,
- bei den Baubereichen B1 und B2/3 kein Untergeschoss sichtbar sein.

Spezielle Dorfzone DZ-S: Dorf Süd (Zonenbezeichnung C)

- Zone C: AZ 0,40; aGF 5'220 m²; 3 VG; ES III.
- Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des 3. Vollgeschosses maximal 80% des darunter liegenden Geschosses betragen. Die seeseitige Fassade (Südwest) des 3. Vollgeschosses ist mindestens auf 66% ihrer Länge zurückzusetzen.

Spezielle Dorfzone DZ-S: Burg (Zonenbezeichnung D)

- Zone D: AZ 0,45 – 0,55; aGF 6'267 – 7'659 m²; ES III.
- Zone D1, D2, D3: 3 VG.
- Zone D4: 2 VG oder 1 VG + 1 UG.
- Zone D5: 3 VG oder 2 VG + 1 UG.
- zusätzlich in allen Bereichen 1 Attika zulässig.

In der Speziellen Dorfzone DZ-S D (Burg) gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

- a) **Richtprojekt / Bebauungsplanpflicht:** Für die Zone DZ-S D (Burg) gilt eine Bebauungsplanpflicht. Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans.
- b) **Baubereiche 1-5:** Im Zonenplan sind die Baubereiche 1-5 festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Kleinbauten zulässig.
- c) **Energie:** Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; eine Zertifizierung als 2'000-Watt-Areal ist anzustreben. Dafür ist ein Qualitätssicherungs-Prozess nach den Grundsätzen der 2'000-Watt-Areal-Zertifizierung durchzuführen.
- d) **Geotopschutz:** Böschungen sollen möglichst flach sein und auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen

möglichst zu verzichten. Aus demselben Grund sind Stützmauern zu vermeiden. Sind sie zwingend notwendig, dann sind sie in Höhe und Anzahl auf ein Minimum zu beschränken und mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.

- e) **Umgebungsgestaltung:** Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstammbäumen oder Baumhecken, Naturhecken, welche die Topographie der Seitenmoräne unterstützen; mit Blumenwiesen). Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken. Im Bebauungsplan sind die Anforderungen an einen Umgebungsplan und die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze festzulegen.

**Spezielle Wohn-/Geschäftszone WGs-S: Zellfeld-Tenniscenter
(Zonenbezeichnung E)**

- Zone E gesamthaft: AZ 0,95.
- Differenzierte Bauhöhen zwischen 4 - 6 Geschosse (Quartierzentrumsbau: 3 Geschoss).