

**Gemeinde Schenkön**

**Bau- und Zonenreglement (BZR)**

---

- 1. öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2020
  - 2. öffentliche Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2021
- 

Durch die Stimmberechtigten beschlossen an der Urnenabstimmung vom .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Adrian Mehr

.....

Reto Weibel

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. .... am .....

.....

Datum

.....

Unterschrift



## Inhaltsverzeichnis

<b>Ingress</b>	<b>5</b>
<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Zuständigkeit	5
Art. 3 Fachgremien	5
Art. 4 Qualitätssicherung	6
<b>Zonenbestimmungen</b>	<b>7</b>
<b>a. Bauzonen</b>	<b>7</b>
Art. 5 Dorfzone	7
Art. 6 Kernzone	8
Art. 7 Wohnzonen	9
Art. 8 Arbeitszonen	10
Art. 9 Mischzone	12
Art. 10 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen	13
Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke	14
Art. 12 Erholungszone	14
Art. 13 Grünzone	14
Art. 14 Grünzone Gewässerraum	15
Art. 15 Verkehrszone	15
<b>b. Nichtbauzonen</b>	<b>16</b>
Art. 16 Weilerzone	16
Art. 17 Landwirtschaftszone	17
Art. 18 Übriges Gebiet	17
Art. 19 Freihaltezone Gewässerraum	17
<b>c. Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>18</b>
Art. 20 Naturschutzzone	18
Art. 21 Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld	19
Art. 22 Naturobjekte	20
Art. 23 Geotop-Objekte	21
Art. 24 Kulturdenkmäler	21
Art. 25 Archäologische Fundstellen	21
<b>d. Sondernutzungsplanung</b>	<b>22</b>
Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	22
Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	22
<b>Bauvorschriften</b>	<b>24</b>
<b>e. Erschliessung</b>	<b>24</b>
Art. 28 Abstellplätze	24
Art. 29 Mobilitätskonzept	24
Art. 30 Entwässerung	25
<b>f. Abstände</b>	<b>25</b>
Art. 31 Zusammenbau	25

<b>g. Höhenmasse</b>	<b>25</b>
Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss	25
Art. 33 Terrassenhäuser	26
<b>h. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>26</b>
Art. 34 Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung	26
Art. 35 Terrainveränderungen	27
Art. 36 Dachgestaltung	27
Art. 37 Begrünung	28
Art. 38 Reklamen	28
Art. 39 Parabolspiegel	29
Art. 40 Antennenanlagen	29
<b>i. Sicherheit</b>	<b>30</b>
Art. 41 Gefährdete Gebiete	30
<b>j. Gesundheit</b>	<b>31</b>
Art. 42 Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze	31
Art. 43 Beleuchtung und Lichtimmissionen	31
Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	32
Art. 45 Abfallbehandlung	32
Art. 46 Nebenräume	32
<b>k. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen</b>	<b>32</b>
Art. 47 Volumenerhalt	32
<b>Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen</b>	<b>33</b>
Art. 48 Gebühren	33
Art. 49 Strafbestimmungen	33
Art. 50 Schlussbestimmungen	33
<b>Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen</b>	<b>35</b>
<b>Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke</b>	<b>47</b>
<b>Anhang 3: Erholungszone</b>	<b>47</b>
<b>Anhang 4: Grünzonen</b>	<b>47</b>
<b>Anhang 5: Naturobjekte</b>	<b>48</b>
<b>Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht</b>	<b>49</b>
<b>Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht</b>	<b>50</b>
<b>Anhang 8: Abstellplätze für Motorfahrzeuge</b>	<b>52</b>
<b>Anhang 9: Erläuternde Skizzen</b>	<b>53</b>

## Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989<sup>1</sup> (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990<sup>2</sup> (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## Allgemeines

### 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 von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

### Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

<sup>2</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren.

### Art. 3 Fachgremien

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei seinen Aufgaben beraten. Diese werden insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b) baulichen Massnahmen in der Dorfzone, der Kernzone sowie der Weilerzone,

---

<sup>1</sup> SRL 735

<sup>2</sup> SRL 709a

- c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
- d) der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in der Dorfzone, der Kernzone und in der Arbeitszone B,
- e) Bauten ausserhalb der Bauzone.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft für die Beurteilung von Baugesuchen in der Dorfzone, der Kernzone und der Weilerzone sowie von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten verpflichten, auf eigene Kosten ein Fachgutachten (z.B. bezüglich Eingliederung in Siedlung/Landschaft, denkmalpflegerische Aspekte, Verkehrsaufkommen, Nachhaltigkeit) nachzureichen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

#### **Art. 4 Qualitätssicherung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn

- a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
- c) der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.

<sup>3</sup> In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Anforderungen gemäss Abs. 2 lit. a und b angemessen herabsetzen (z.B. Begleitung durch Fachgremium).

<sup>4</sup> Die zuständige Stelle ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten zur Qualitätssicherung unabhängige Fachleute als Gutachter oder ein Fachgremium beizuziehen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann auf ein Gesuch hin Beiträge an die Planungskosten des qualitätssichernden Verfahrens entrichten.

## Zonenbestimmungen

### a. Bauzonen

#### Art. 5 Dorfzone

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> Die Dorfzone dient der Erhaltung des Dorfkerns und bezweckt die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Dorfkerns mit einer guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum.

<sup>2</sup> In der Dorfzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Wohnnutzungen,
- b) höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie auch Gastronomiebetriebe).

<sup>3</sup> In der Dorfzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Dorfzone</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	13.5 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)<sup>3</sup></i>	10.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)<sup>3 4</sup></i>	11.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.21
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>5 6 7</sup></i>	9.0 m
<i>min. Grenzabstand</i>	4.0 m

<sup>4</sup> Von der maximalen Überbauungsziffer kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Grundlage ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

---

<sup>3</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>4</sup> An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

<sup>5</sup> Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenutzflächen aufweisen.

<sup>6</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

<sup>7</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>5</sup> In Hanglagen (ab 8% Neigung<sup>8</sup>) wird die maximal zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe um 0.10 m pro 1% Hangneigung erhöht. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 6 Kernzone**

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Entwicklung und Gestaltung neuer Ortskerne mit verdichteten Zentrumsüberbauungen. Die Überbauungen sollen hohen städtebaulichen Anforderungen genügen.

<sup>2</sup> In der Kernzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>3</sup> Entlang der Münster- und Dorfstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a) In Ecksituationen an einer Kreuzung bzw. einem Kreisel sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
- b) In den übrigen Bereichen sind im Erdgeschoss Wohnungen zulässig.
- c) Die zuständige Stelle kann zur Schaffung eines belebten Ortskerns spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses erlassen.

<sup>4</sup> In der Kernzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Kernzone</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	16.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>9 10</sup></i>	9.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.28
<i>Grenzabstand</i>	5.0 m

<sup>5</sup> Von der maximalen Überbauungsziffer kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Grundlage ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

---

<sup>8</sup> Als massgebende Hangneigung gilt die Neigung der Falllinie, welche innerhalb der Fassadenlinie gemessen wird.

<sup>9</sup> Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenutzflächen aufweisen.

<sup>10</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.



<sup>6</sup> Die Kernzone ist ein Gebiet mit Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht nach Art. 26 bzw. Art. 27. Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## Art. 7 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende 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.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen A und B gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone A</i>	<i>Wohnzone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	7.0 m	9.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) parallel zum Hang<sup>11</sup></i>	4.0 m	7.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) senkrecht zum Hang<sup>11</sup></i>	4.0 m	8.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)<sup>11, 12</sup></i>	5.0 m	7.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.25	0.25
<i>max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe<sup>13</sup></i>	0.25	0.28
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenutzflächen aufweisen</i>	0.07, mind. jedoch 40 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche	
<i>max. Gebäudelänge</i>	25 m <sup>14</sup>	30 m

<sup>11</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>12</sup> An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

<sup>13</sup> In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

<sup>14</sup> Bei gestaffelten und gut gestalteten Fassaden können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen C und D gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone C</i>	<i>Wohnzone D</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	15.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) <sup>15</sup></i>	-	12.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)<sup>16</sup></i>	11.0 m	12.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>17 18 19</sup></i>	-	9.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.24	0.24
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Neben-nutzflächen aufweisen</i>	0.07, mind. jedoch 40 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche	

<sup>4</sup> In Hanglagen (ab 8% Neigung<sup>20</sup>) innerhalb der Wohnzonen A und B wird die maximal zulässige Gesamthöhe um 0.10 m pro 1% Hangneigung erhöht. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

## **Art. 8 Arbeitszonen**

(§ 46 PBG)

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Arbeitszone A: höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen nur bis zu einer Nettogröße von 200 m<sup>2</sup> oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion oder Zentrallager zulässig.

<sup>15</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>16</sup> An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

<sup>17</sup> Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Neben-nutzflächen aufweisen.

<sup>18</sup> Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

<sup>19</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

<sup>20</sup> Als massgebende Hangneigung gilt die Neigung der Falllinie, welche innerhalb der Fassadenlinie gemessen wird.

b) Arbeitszone B: höchstens mässig störende industrielle sowie gewerbliche Bauten und Anlagen für Produktion, Verkauf und Handel, Sport und Freizeit, Gastwirtschaft und Hotels sowie Bürobauten. Fachmarktzentren für Güter des mittel- und längerfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot sind zulässig.

<sup>2</sup> Die Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich nach § 46 Abs. 3 PBG. Der Nutzungsanteil für Wohnzwecke darf 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

<sup>3</sup> In den Arbeitszonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Arbeitszone A</i>	<i>Arbeitszone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	Bereich 1: 30.0 m Bereich 2: 24.0 m Bereich 3: 18.0 m übrige: 15.0 m	-
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten<sup>21 22</sup></i>	9.0 m	-
<i>min. Grenzabstand</i>	5.0 m	3.50 m
<i>max. Überbauungsziffer</i>	0.60	-
<i>min. Grünflächenziffer</i>	0.15	0.15

<sup>4</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt ein erweiterter Grenzabstand. Im Abstandsbereich sind Hoch- und Unterniveaubauten untersagt.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In der Arbeitszone B werden die Überbauungsziffer, die Gesamt- und Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits

<sup>21</sup> Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenutzflächen aufweisen.

<sup>22</sup> In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen, können Ausnahmen von der minimalen Fassadenhöhe gewährt werden.

und an einer häuslicherischen Bodennutzung andererseits festgelegt. Grundlage hierfür ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

<sup>7</sup> Die Gebäude sind mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) zu gestalten.

<sup>8</sup> Gebäude und deren Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat kann

- a) die Freihaltung von Trassees für Industriegleise vorschreiben,
- b) Retentionsanlagen und Versickerungsanlagen verlangen,
- c) Einfriedungen und Bepflanzungen vorschreiben.

<sup>10</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 9 Mischzone**

(§ 35 Abs. 6 PBG)

<sup>1</sup> In der Mischzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Der Wohnanteil in der Mischzone beträgt maximal 90 % der Hauptnutzfläche.

<sup>3</sup> In der Mischzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Mischzone</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	15.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)<sup>23</sup></i>	12.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)<sup>24</sup></i>	12.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ) bei einem Wohnanteil ab 30 % der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i>	0.24
<i>max. ÜZ bei einem Wohnanteil bis 30 % der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i>	0.32
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.07, mind. jedoch 40 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 10 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen**

<sup>1</sup> Die Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang 1 folgende Festlegungen gemacht:

- a) Zweck,
- b) Art der Nutzung,
- c) Mass der Nutzung,
- d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe,
- e) Zusatzbestimmungen.

---

<sup>23</sup> Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

<sup>24</sup> An den Fassaden bzw. Fassadenteilen, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

## **Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke**

(§ 48 PBG)

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

## **Art. 12 Erholungszone**

(§ 13 SV Sempachersee und seine Ufer)

<sup>1</sup> Die Erholungszone sind in der kantonalen Verordnung vom 14. Februar 2003<sup>25</sup> zum Schutz des Sempachersee und seiner Ufer (Schutzverordnung Sempachersee) festgelegt.

<sup>2</sup> In Ergänzung zu den Bestimmungen der Schutzverordnung gelten die Nutzungsvorschriften nach Anhang 3.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 13 Grünzone**

(§ 50 PBG)

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern, der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen sowie der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen.

<sup>2</sup> In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. In allen Grünzonen gestattet sind:

- Fuss- und Radwege sowie Bewirtschaftungswege,
- Spielplätze,
- naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

<sup>4</sup> Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah, mit standorttypischen Pflanzen zu gestalten.

---

<sup>25</sup> SRL 711c

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

#### **Art. 14 Grünzone Gewässerraum**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998<sup>26</sup> (GSchV).

#### **Art. 15 Verkehrszone**

(§ 52 PBG)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

---

<sup>26</sup> SR 814.201

## **b. Nichtbauzonen**

### **Art. 16 Weilerzone**

(§ 59a PBG)

<sup>1</sup> Die Weilerzone dient der Erhaltung des Weilers Tann unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

<sup>2</sup> In der Weilerzone sind Bauten und Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft, für mässig störende Gewerbebetriebe, zum Wohnen, für die Gastronomie sowie für öffentliche Zwecke zulässig.

<sup>3</sup> Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind.

<sup>4</sup> Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und das Gebäude für die ursprüngliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.

<sup>5</sup> Ersatzneubauten im Umfang des bestehenden Volumens sind bei bestehender Nutzung zulässig.

<sup>6</sup> Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

<sup>7</sup> Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

- a) Stellung der Baute,
- b) kubischen Erscheinung,
- c) Dach- und Fassadengestaltung,
- d) Material- und Farbwahl,
- e) Umgebungsgestaltung.

<sup>8</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.



## **Art. 17 Landwirtschaftszone**

(§ 54 PBG)

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

<sup>3</sup> Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen. Der Gemeinderat kann zur optischen Abdeckung Bepflanzungen verlangen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Bauten und Anlagen untersagen, wenn sie landschaftlich exponiert liegen und das Landschaftsbild erheblich stören.

<sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 18 Übriges Gebiet**

(§ 56 PBG)

<sup>1</sup> Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.

<sup>2</sup> Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung Sempachersee.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 19 Freihaltezone Gewässerraum**

(§58 PBG)

<sup>1</sup> Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

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

## **c. Schutzzonen und Schutzobjekte**

### **Art. 20 Naturschutzzone**

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.

<sup>2</sup> In den kommunalen Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:

- a) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,
- b) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- c) Terrainveränderungen, Materialablagerungen,
- d) das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnissen,
- e) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- f) das Ausgraben, Entfernen oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (ausgenommen forstwirtschaftliche Nutzungen gemäss Abs. 5),
- g) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- h) Sportveranstaltungen,
- i) Der private oder gewerbliche Gartenbau,
- j) Das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

Bestehende Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden.

<sup>3</sup> 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.
- Abführen des Schnittgutes,
- Frühester Schnittzeitpunkt für Feuchtgebiete: 15. September,
- 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.

<sup>4</sup> Die kommunale Naturschutzzone b umfasst die zum Schutze der Naturschutzzone a nötigen Pufferzonen. Es gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone a, mit Ausnahme der Schnittnutzung.

<sup>5</sup> 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. Im Übrigen gelten folgende weitere Anforderungen:

- 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. 3 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991<sup>27</sup> (WaG) 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.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 22 ff NLG anzuordnen. Die Anordnung von Massnahmen gemäss Abs. 2-5 erfolgt mittels anfechtbaren Verfügungen. Die angeordneten Massnahmen werden im Rahmen der Bestimmungen gemäss NLG und WaG abgegolten.

- <sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

## **Art. 21 Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld**

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld bezweckt die Erhaltung der un bebauten Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen und als Erholungsgebiet zwischen den Siedlungsgebieten von Sursee und Schenkon.

<sup>2</sup> Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.

<sup>3</sup> 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.

---

<sup>27</sup> SR 921.0

<sup>4</sup> Der Gemeinderat trifft in Absprache mit den Bewirtschaftern Massnahmen zum Schutz vor den negativen Auswirkungen der Erholungsnutzung im Hofstetterfeld.

## **Art. 22 Naturobjekte**

<sup>1</sup> Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Art. 3 der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989<sup>28</sup>).

<sup>2</sup> Die im Zonenplan eingetragenen und im Anhang 5 aufgelisteten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen.

<sup>3</sup> Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der markanten Einzelbäume und Baumgruppen gefährden. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch den Grundeigentümer zu ersetzen.

<sup>4</sup> Von den Naturobjekten (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze, Terrainveränderungen und Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen untersagt.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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 vom 17. Juni 2019 <sup>29</sup> (insbesondere §§ 7, 26, 30).

<sup>7</sup> Der Gemeinderat unterstützt durch geeignete Anreize die Erhaltung oder Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen.

<sup>8</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Ausnahmegewilligung mit der Auflage erteilen, dass ein Ersatz mit gleichem ökologischem Wert geschaffen wird. Die Gleichwertigkeit wird durch einen unabhängigen Fachexperten auf Kosten des Gesuchstellers beurteilt. Die Wahl des Experten erfolgt durch die Gemeinde.

---

<sup>28</sup> SRL 717

<sup>29</sup> SRL 760

### **Art. 23 Geotop-Objekte**

(§ 17 NLG)

<sup>1</sup> Schutzwürdige geologisch-geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Geotope ausserhalb der Bauzone bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

### **Art. 24 Kulturdenkmäler**

(§ 142 PBG)

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

### **Art. 25 Archäologische Fundstellen**

(§ 142 PBG)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

## **d. Sondernutzungsplanung**

### **Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht**

(§ 68 – 70 PBG)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Bebauungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden.

<sup>2</sup> Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Zudem gelten die Vorgaben gemäss den massgebenden Zonenbestimmungen nach Art. 5 ff. dieses Reglements.

<sup>4</sup> Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn diese:  
a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und  
b) dem Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.

<sup>5</sup> Erstreckt sich der Bebauungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widerspricht.

### **Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan erteilt werden.

<sup>2</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 7. Die Abweichungen gemäss Anhang 7 können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 34 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.

<sup>3</sup> Alle Gestaltungspläne sind der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der angebehrte ÜZ-Bonus und andere geplante Abweichungen gegenüber der Normalbauweise anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG und Art. 34 BZR vom Gesuchsteller zu begründen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat legt in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen fest.

<sup>5</sup> Mit der ersten Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, wie der Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen oder Freiräumen und von Naturobjekten sowie Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen sichergestellt wird (Miteigentümerschaftsregelung oder Genossenschaftsstatut).

<sup>6</sup> Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 7 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

<sup>7</sup> Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 7 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

<sup>8</sup> Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

## **Bauvorschriften**

### **e. Erschliessung**

#### **Art. 28 Abstellplätze**

(§ 93 ff. StrG)

<sup>1</sup> Die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995<sup>30</sup> (StrG) mindestens erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird von der zuständigen Stelle nach dem voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der Kennwerte gemäss Tabelle in Anhang 8 bestimmt. Bei baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist der Parkplatzbedarf für den Bestand und die Änderung gemeinsam aufzuzeigen. Ergibt die Ermittlung Bruchteile von Abstellplätzen, wird der Wert aufgerundet. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.

<sup>2</sup> Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövrierflächen sind in der Regel gemäss der VSS-Norm SN 640 291a (2006) über das Parkieren zu erstellen.

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 (2011) über den leichten Zweiradverkehr zu berechnen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Art. 29 die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabsetzen, diese auf mehrere Grundstücke aufteilen und deren Erstellung ganz untersagen.

<sup>5</sup> Bei Abstellflächen mit mehr als 20 Abstellplätzen muss mindestens die Hälfte der Abstellplätze unterirdisch realisiert werden. Die Erweiterung bestehender oberirdischer Abstellflächen kann ausnahmsweise bewilligt werden.

#### **Art. 29 Mobilitätskonzept**

(§ 94 StrG)

<sup>1</sup> Die zuständige Stelle kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellflächen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.

<sup>2</sup> Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,

---

<sup>30</sup> SRL 755



- c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
  - d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
  - e) Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
  - f) Monitoring,
  - g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.
- Im «Leitfaden Mobilität» werden die Aspekte präzisiert. Dieser ist zu berücksichtigen.

### **Art. 30 Entwässerung**

(Art. 7 GSchG)

<sup>1</sup> Es gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.

<sup>2</sup> Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen wasserundurchlässige Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen oder wegen dem Umweltschutz erforderlich ist.

## **f. Abstände**

### **Art. 31 Zusammenbau**

(§ 129 Abs. 2 PBG)

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

## **g. Höhenmasse**

### **Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss**

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

<sup>1</sup> Mit Ausnahme der Wohnzone C gilt in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Im geneigten Gelände (mindestens 8%) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.

<sup>2</sup> Die Fläche des obersten Geschosses<sup>31</sup> muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1/3 reduziert werden.

---

<sup>31</sup> Geschossfläche nach Norm SIA 416 (2003)

<sup>3</sup> Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von maximal 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand, vgl. Skizze im Anhang 9).

<sup>4</sup> Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird.

### **Art. 33 Terrassenhäuser**

(§ 139 Abs. 6 PBG)

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzone A zulässig und dürfen talseitig maximal vier sichtbare Fassaden aufweisen. Die Geschosse müssen, rechtwinklig zum Hang gemessen, um mindestens 4.50 m vom jeweils darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.

<sup>2</sup> Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich (mit oder ohne Vorsprung) ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzfläche realisiert werden.

<sup>3</sup> Anstelle der zonenspezifischen Höhen gilt eine Gesamthöhe von 7.00 m.

<sup>4</sup> Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 7 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 30%.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann unter Begleitung durch das Fachgremium die Zurückversetzung abweichend von Abs. 1 bewilligen.

## **h. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

### **Art. 34 Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung**

(§ 140 Abs. 1 PBG)

Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie die Eigenheiten des Quartiers,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- e) die Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Stützmauern, Abstellplätze und Eingänge,
- g) nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen sowie
- h) die topografische Einordnung.

### **Art. 35 Terrainveränderungen**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

<sup>2</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

### **Art. 36 Dachgestaltung**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

<sup>1</sup> Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten.

<sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben der Raumplanungsrechts des Bundes und die Richtlinien Solaranlagen des Kantons.

<sup>3</sup> Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden.

<sup>4</sup> Die oberste Flachdachfläche bei einem Gebäude darf nicht begehbar sein.

<sup>5</sup> Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querstich 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 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

### **Art. 37 Begrünung**

<sup>1</sup> Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen ist auf einen möglichst hohen Grünanteil zu achten und sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten.

<sup>2</sup> Im Siedlungsgebiet dürfen keine hochwachsenden Nadelgehölze neu gepflanzt werden (Endwuchs maximal 3.00 m).

<sup>3</sup> Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu entfernen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat bzw. die Fachgremien im Sinne von Art. 3 können insbesondere am Siedlungsrand und in den Arbeitszonen mit dem Baugesuch in Ergänzung zum Umgebungsgestaltungsplan einen Bepflanzungsplan, ausgearbeitet durch eine anerkannte Fachperson, verlangen. Im Bepflanzungsplan ist aufzuzeigen, wie sich die Gebäude und deren Umgebung mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedern. Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung verzichtet der Gemeinderat bzw. die Fachgremien in der Regel auf einen Bepflanzungsplan.

<sup>5</sup> Bäume und Sträucher im Siedlungsgebiet (ausgenommen in Grünzonen und in Naturobjekten) dürfen im Alt- und Neubestand die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenbestimmungen nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann für strassenbegleitende Bäume und in Gestaltungsplänen abweichende Baumhöhen gestatten. Laubbäume, welche 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. 38 Reklamen**

(§ 116 PBG)

Permanente Plakatwände (Reklameanschlagstellen) werden unter folgenden Voraussetzungen bewilligt:

- a) Sie sind nur innerhalb der Kern-, Misch- oder Arbeitszonen 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. 39 Parabolspiegel**

Parabolspiegel dürfen nicht auf Dachgiebel und Dachvorsprüngen angebracht werden.

### **Art. 40 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen, unter Ausnahme von Parabolspiegeln. Unter die Abs. 2 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.

<sup>2</sup> Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen einer Interessenabwägung. Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> Neue Antennenanlagen sind in erster Linie mit bestehenden Antennenanlagen zu koordinieren. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage bei der bestehenden Antennenanlage zu erstellen.

<sup>4</sup> Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen weitere Standorte in folgender Reihenfolge in Frage:

- a) in den Arbeitszonen,
- b) in der Kernzone oder der Dorfzone,
- c) in Mischzonen,
- d) in den Wohnzonen.

Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen. Von diesem Abstand kann abgewichen werden, wenn kein anderer Standort möglich ist.

<sup>5</sup> In Wohnzonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen und ein objektiv nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vorliegt. Sie sind unauffällig zu gestalten. In der Dorfzone und in Gebieten mit Wohnnutzungen gelten erhöhte Anforderungen an die Interessenabwägung bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität.

<sup>6</sup> In einem Bereich von 100 m zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.

## **i. Sicherheit**

### **Art. 41 Gefährdete Gebiete**

(§ 146 PBG, § 42 PBV)

<sup>1</sup> Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind in den Zonenplänen Gewässerraum (Nord und Süd) orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

<sup>3</sup> Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasser- (Überschwemmung, Übersarung und Erosion) oder Rutschprozesse.

<sup>4</sup> Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.

<sup>5</sup> In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

<sup>6</sup> In den blauen Gefahrengebieten werden die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen festgelegt. 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 auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>7</sup> In den gelben Gefahrengebieten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

## **j. Gesundheit**

### **Art. 42 Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze**

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG und 95 Abs. 1 StrG)

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen nach § 159 PBG beträgt Fr. 4'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche nicht über die erforderlichen Flächen verfügt.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgaben für Abstellplätze der Motorfahrzeuge nach § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.–.

<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe wird jährlich auf den 01.01. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2018 = 100).

<sup>4</sup> Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

### **Art. 43 Beleuchtung und Lichtimmissionen**

<sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.

<sup>4</sup> Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen gewährt werden.

#### **Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986<sup>32</sup> (LSV). Eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

#### **Art. 45 Abfallbehandlung**

<sup>1</sup> Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans die Einrichtung von Entsorgungstützpunkten und/oder Kompostieranlagen sowie Hundever säuberungseinrichtungen verlangen.

<sup>3</sup> Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

#### **Art. 46 Nebenräume**

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus oder Eingang genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugänglichen Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

### **k. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen**

#### **Art. 47 Volumenerhalt**

(§ 178 PBG)

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, können mit gleichem Volumen ersetzt werden.

---

<sup>32</sup> SR 814.41



## **Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 48 Gebühren**

(§ 212 PBG)

- <sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.
- <sup>2</sup> Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beibezug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat verrechnet die Aufwendungen nach Aufwand gemäss den Ansätzen der kant. Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.
- <sup>4</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

### **Art. 49 Strafbestimmungen**

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften nach Art. 20 Abs. 2 - 5 sowie Art. 22 Abs. 2 - 5 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

### **Art. 50 Schlussbestimmungen**

- <sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 24. Mai 2012 wird aufgehoben.
- <sup>3</sup> Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:
  - Bebauungsplan «Zellfeld», vom 18.12.1995
  - Bebauungsplan «Zellfeld-Zentrum», vom 18.08.2008

<sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Obertannberg», vom 14.05.1988
- Gestaltungsplan «Greuel» (Lehnweg/Waldweg), vom 05.06.1989
- Gestaltungsplan «Dorf», vom 08.05.1990
- Gestaltungsplan «Chilchli», vom 27.05.1991
- Gestaltungsplan «Hintertannberg», vom 09.12.1991
- Gestaltungsplan «Isleren» (Nord), vom 23.01.1995
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte», vom 15.02.1995
- Gestaltungsplan «Untere Haldenweid», vom 31.07.1995
- Gestaltungsplan «Tannbergstrasse», vom 03.02.1997
- Gestaltungsplan «Hubel», vom 09.12.1997
- Gestaltungsplan «Seeblick-Tannbergstrasse», vom 16.08.1999
- Gestaltungsplan «Isleren» (Süd), vom 26.07.2000
- Gestaltungsplan «Murerhüsli», vom 30.10.2000
- Gestaltungsplan «Chilchli West», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Chilchlimatte Ost», vom 09.07.2001
- Gestaltungsplan «Tannrain», vom 14.03.2005
- Gestaltungsplan «Seematte», vom 02.03.2009
- Gestaltungsplan «Wohnen im Alter», vom 20.11.2010
- Gestaltungsplan «Striegelgasse»(Naef), vom 24.04.2014

<sup>5</sup> Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Schenkön, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

...

...

## **Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen**

### **Spezielle Dorfzonen**

---

#### **Nr. 1 «Dorf Süd»**

---

##### **Zweck**

- Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Überbauung

##### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

##### **Mass der Nutzung**

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 534.00 m ü. M.
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 3'250 m<sup>2</sup>.

##### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

##### **Zusatzbestimmungen**

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27
- Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des obersten Geschosses maximal 80% des darunter liegenden Geschosses betragen. Die seeseitige Fassade (Südwest) des obersten Geschosses ist mindestens auf 66% ihrer Länge zurückzusetzen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

---

#### **Nr. 2 «Burg»**

---

##### **Zweck**

- Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Überbauung

##### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

##### **Mass der Nutzung**

###### Baubereich A:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 1'500 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes  
Baubereich A1: 552.00 m ü. M.  
Baubereich A2: 556.50 m ü. M.

#### Baubereich B:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 1'800 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:  
Baubereich B1: 559.00 m ü. M.  
Baubereich B2: 559.50 m ü. M.  
Baubereich B3: 561.00 m ü. M.

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26: Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans.
- Baubereiche: Im Zonenplan sind die Baubereiche A und B festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Kleinbauten, Unterniveaubauten und Einstellhallen zulässig.
- Energie: Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist anzustreben.
- 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.
- Umgebungsgestaltung: Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstamm-bäumen 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.

---

### **Nr. 3 «Seematte»**

---

#### **Zweck**

- Realisierung einer zentrumsnahen Überbauung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte

#### **Art der Nutzung**

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

#### Mass und Lage der Nutzung

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.275
- Gesamthöhe: max. 6.50 m
- Fassadenhöhe: max. 6.50 m

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 5 % (südwärts ansteigend) zulässig.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.
- Die Lärmschutzbauten sind in einheitlicher Form zu bauen.

### Spezielle Wohnzonen

---

#### Nr. 1 «Striegelhöhe»

---

##### Zweck

- Realisierung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

##### Mass und Lage der Nutzung

###### Bereich A1:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.33
- Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 10.50 m

###### Bereich A2a:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.21
- Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 7.50 m

###### Bereich A2b:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.29
- Gesamthöhe: max. 7.00 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 4.50 m

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

##### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27

---

## **Nr. 2 «Kirschgarten»**

---

### **Zweck**

- Realisierung einer familienfreundlichen Überbauung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität und einer effizienten Nutzung der Energie

### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### **Mass der Nutzung**

#### Baubereich B1:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)<sup>33</sup>: max. 1'180 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 549.50 m ü. M.

#### Baubereich B2:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)<sup>33</sup>: max. 1'600 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 552.00 m ü. M.

#### Baubereich B3:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)<sup>33</sup>: max. 1'950 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 557.00 m ü. M.

#### Baubereich B4:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)<sup>33</sup>: max. 400 m<sup>2</sup>
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 567.50 m ü. M.

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

### **Zusatzbestimmungen**

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Die Etappierung ist festzulegen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

---

<sup>33</sup> Für Gebäude mit Hauptnutzflächen nach Norm SIA 416 (2003).

---

### **Nr. 3 «Untere Haldenweid»**

---

#### **Zweck**

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

#### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

#### **Mass der Nutzung**

- max. Gesamthöhe: 9.0 m

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

#### **Zusatzbestimmungen**

- Die geneigten Flachdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine maximale ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

---

### **Nr. 4 «Tannberg / Murerhüsli»**

---

#### **Zweck**

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

#### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

#### **Mass der Nutzung**

- max. Gesamthöhe: 11.0 m

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

#### Zusatzbestimmungen

- Die Terrassenhaussiedlung mit Pultdächern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine max. ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

---

#### **Nr. 5 «Hintertannberg»**

---

##### Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

##### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

##### Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 8.0 m

##### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

#### Zusatzbestimmungen

- Die Terrassenhaussiedlung mit Satteldächern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine maximale ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.



- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

---

## **Nr. 6 «Dorf»**

---

### **Zweck**

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### **Mass der Nutzung**

- max. Gesamthöhe bei Mehrfamilienhäuser: 15.5 m
- max. Gesamthöhe bei Einfamilienhäuser: 12.0 m

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

### **Zusatzbestimmungen**

- Die Krüppelwalmdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine max. ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

---

## **Nr. 7 «Tannberg-Höhe»**

---

### **Zweck**

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

### **Art der Nutzung**

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### **Mass der Nutzung**

- Überbauungsziffer (ÜZ): gemäss des bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte baulichen Bestands.
- Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

### Teilgebiet Süd:

- Grundstück Nr. 1037: 604.70 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1036: 604.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1035: 606.75 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1034: 609.60 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1033: 609.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1032: 609.00 m ü. M.

### Teilgebiet Ost:

- Grundstück Nr. 1039: 611.25 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1091: 611.25 m ü. M.

### Teilgebiet Nord:

- Grundstück Nr. 983: 615.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 982 (Tannbergstrasse 32): 615.55 m ü. M.
- Grundstück Nr. 982 (Tannbergstrasse 34): 617.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 985: 621.80 m ü. M.
- Grundstück Nr. 990: 623.10 m ü. M.
- Grundstück Nr. 981: 622.15 m ü. M.

### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES II

### **Zusatzbestimmungen**

- Die Flachdachbauten, die gemeinschaftlichen Aussenräume und Parkieranlagen sowie das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

---

## Nr. 8 «Isleren Nord»

---

### Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

### Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

### Mass der Nutzung

<i>Grundstück Nr.</i>	max. Höhenkote Hauptdach in m ü. M.	max. Höhenkote* in m ü. M.	Überbauungs- ziffer (ÜZ)
507	561.50	563.00	gemäss Bestand**
847	562.00	563.50	gemäss Bestand**
308	–	564.00	gemäss Bestand**
842	564.80	566.30	gemäss Bestand**
844	566.00	567.50	gemäss Bestand**
843	–	572.00	gemäss Bestand**
508	–	570.80	max. 0.25
869	–	566.80	gemäss Bestand**
846	–	566.30	gemäss Bestand**

\* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

\*\* Massgebend ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand.

- Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, gilt eine zusätzliche separate ÜZ:  
0.07, mind. jedoch 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche

### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

### Zusatzbestimmungen

- Für Hauptbauten sind nur gleichseitig geneigte Satteldächer ohne Walm zulässig.
- Auf den Grundstücken Nr. 507, 847, 842 und 844 ist das oberste Geschoss mindestens talseitig zurückversetzt zu gestalten. Das darunterliegende Geschoss ist mit einem Schrägdach (Hauptdach) auszubilden.
- Die Firstrichtung neuer Bauten hat sich am Bestand zu orientieren.
- Die Dachneigung hat 15 – 18 % zu betragen.
- Lukarnen und Schleppgauben sind nicht zulässig.

## Spezielle Mischzonen

---

### Nr. 1 «Zellfeld-Zentrum»

---

#### Zweck

- Realisierung einer Überbauung mit Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss entlang der Münsterstrasse

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

#### Mass und Lage der Nutzung

##### Bereich A1:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.28
- Gesamthöhe: max. 16.00 m
- Fassadenhöhe: max. 16.00 m

##### Bereich A2:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.34
- Gesamthöhe: max. 12.00 m
- Fassadenhöhe: max. 12.0 m

#### Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

#### Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27
- Im Erdgeschoss des Baubereichs A2 sind zwingend Dienstleistungs- und Kleingewerbenutzungen anzuordnen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

---

### Nr. 2 «Zellgut»

---

#### Zweck

- Realisierung einer gemischten Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzung, städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse sowie ganzheitlich abgestimmte Erschliessung, Parkierung und Anlieferung mit Prüfung einer Verschiebung des Kantonsstrassenanschlusses nach Westen in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone S1 und S2.

#### Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen
- Neue verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand, angemessene Erweiterungen und Verschiebung bestehender Betriebe innerhalb der Zone bleiben gewährleistet.

- Bei Beibehaltung der Verkehrserschliessung über den Kreisel Zellburg gilt die Nutzungsart der Arbeitszonen nach Art. 8 BZR bzw. der Grünzone nach Art. 13. BZR. Ist die Verschiebung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone umgesetzt, gilt die Nutzungsart der Mischzone nach Art. 9 BZR, wobei der Wohnanteil im Bereich westlich der neuen Erschliessungsstrasse auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt ist und die minimale, dem Wohnen dienende Hauptnutzfläche auf dem Grundstück Nr. 32 im Falle eines Neubaus 3500 m<sup>2</sup> beträgt.

#### **Mass und Lage der Nutzung**

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.44
- Gesamt- und Fassadenhöhe: max. 15.00 m.  
Im Rahmen des Bebauungsplans kann die max. zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um max. 20 % erhöht werden.
- 
- Am Kreisel Zellburg sind in einer Bautiefe von maximal 40.00 m ab Strassenrand Münsterstrasse maximal zwei ortsbauliche Akzente mit einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig. Voraussetzung sind eine ortsbauliche Aufwertung und eine publikumsattraktive Erdgeschossnutzung.
- Entlang der Münsterstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Der Bebauungsplan resp. die Bebauungspläne sind auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 BZR zu erarbeiten.
- Bebauungspläne, die sich nur über einen Teil der Zone mit Bebauungsplanpflicht erstrecken sind zulässig, wenn sie eine Mindestfläche von 5'000 m<sup>2</sup> aufweisen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts aufgezeigt wird, wie die bauliche Entwicklung und die Erschliessung der weiteren Teile sowie die Schnittstellen sichergestellt sind.
- Bis zur Ausserbetriebnahme des Pumpwerks III gelten innerhalb der Grundwasserschutzzone S1 und S2 die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung für Grundwasserschutzzonen.
- Die Fassaden entlang der Münsterstrasse sind so auszugestalten, dass sie einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.

---

### **Nr. 3 «Zellfeldpark»**

---

#### **Zweck**

- Realisierung einer Überbauung nach einheitlichem Konzept mit einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität.

#### **Art der Nutzung**

- Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- In den Erdgeschossen sind auch mässig störende Kleingewerbenutzungen zulässig.
- Nicht gestattet sind Verkaufsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs.

#### **Mass und Lage der Nutzung**

##### Baubereich A1 - A3:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe: max. 15.00 m
- Fassadenhöhe: max. 15.00 m

##### Baubereich B1 - B9:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m<sup>2</sup>
- Gesamthöhe: max. 12.00 m
- Fassadenhöhe: max. 12.0 m

#### **Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

- ES III

#### **Zusatzbestimmungen**

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Ausserhalb der Baubereiche A und B sind Kleinbauten im Umfang von 40 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche zulässig.

## Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
a	Gemeindezentrum	Verwaltung, Schule, Sport, Kultur, Freizeit	III

## Anhang 3: Erholungszone

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Nutzungsvorschriften</i>	<i>ES</i>
A	Strandbad Sursee	Bauten und Anlagen für das Seebad Sursee einschliesslich Parkplätze	III
B	Seepark	Bauten und Anlagen, die der Gemeindewiese als Erholungs- und Freizeitort dienen	III
C	Strandbad Schenkon	Bauten und Anlagen für das Seebad Schenkon	III
D	Trichtermoos	Extensive seebezogene Erholungsnutzung einschliesslich Parkplätze	III
E	Gemeindewiese	Extensive seebezogene Erholungsnutzung	III

## Anhang 4: Grünzonen

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
2	Kapelle	Umgebungsschutz der Kapelle, Parkierung (mit versickerungsfähigem Belag, jedoch kein Sickerasphalt)	III
3	Gewässerraum	Freihaltung Gewässer. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV	III
4	Dorf / Chalberweidli	Aussichtspunkt mit Fussweg und Sitzbänken	III
5	Kirschgarten	Spielanlagen, Retention / Versickerung, Strassenabwasser-Behandlungsanlage, Terrainanpassungen zum Wohngebiet und zur Erschliessungsstrasse, Fussweg, extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung	II
6	Kirschgarten	Erweiterung des Gewässerraums und Freihaltung des Waldrands. Naturnahe Gestaltung, unbefestigte Fusswege, Terrainanpassungen zum Wohngebiet. Keine Hochbauten	II
7	Burg	Naturnah gestalteter Waldrandbereich, unbefestigte Fusswege, Aussichtspunkt mit Sitzbänken	III

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
8	Tannberg	Naturnah gestalteter Waldrandbereich, Spielplatz, Aufenthaltsbereich	II
9	Zellfeld-Zentrum	Spielplatz, Aufenthaltsbereich	III
10	Sonnmatte	Freihaltung Gewässer, Spielplatz, Aufenthaltsbereich, Retentionsanlage, Wendeplatz	II
11	Murerhüsli	Naturnah gestalteter Waldrandbereich, Spielplatz, Aufenthaltsbereich, Parkierung	II
12	Murerhüsli	Freihaltung von exponierten, ökologisch oder landschaftlich empfindlichen Gebieten	III

## **Anhang 5: Naturobjekte**

<i>Nr.</i>	<i>Beschreibung</i>
1	Weierlandschaft
2	Artenreicher, stufiger Waldrand
3	Einzelbaum: Eiche
4	Feuchtgebiet
5	Gerinne mit Staudensaum
6	Einzelbaum: Linde
7	Weierlandschaft
8	Einzelbaum: Linde
9	Einzelbaum: Eiche
10	Einzelbäume: 2 Linden
11	Einzelbäume: 2 Linden
12	Baumgruppe
13	Baumgruppe



## **Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>
Oberdorf	Das Siegerprojekt der Testplanung Dorf Schenkon (2010) gilt als orientierende Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.
Unterdorf	Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns. Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen. Der Erhalt der erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar ist anzustreben. Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen
Burg	gem. Anhang 1 (Spezielle Dorfzone)
Kirschgarten	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)
Zellgut	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)
Zellfeldpark	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)

## Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>34</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Dorf Süd	gem. Anhang 1 (Spezielle Dorfzone)	keine
Striegelhöhe	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)	keine
Zellfeld-Zentrum	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)	keine
Zellfeld-Tenniscenter	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Zellfeld Nord	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Zentrum	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Dorf	Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen.  Die Lage gilt nicht als Ecksituation im Sinne von Art. 6 Abs. 3 lit. b BZR. Wohnungen im Erdgeschoss sind somit zulässig.	keine
Zellburg	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 10 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Greuel I	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

<sup>34</sup> Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>maximal zulässige Abweichung<sup>34</sup> nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Greuel II	Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung der Baugruppe auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4.  Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen.	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine
Postmatte	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Schützenmatte	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Sonnmatte	Einfamilienhaus-Quartier mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und einheitlichen Gebäudetypen (Flachdachbauten mit versetzten Geschossen)	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine
Murerhüsli	Oberes Gebiet: Flachdachbauten mit Ausrichtung senkrecht zum Hang; bergseitige Fassadenhöhe max. 4.0 m; Zurückversetzung des obersten Geschosses ist nicht zulässig.	ÜZ: keine Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: keine
	Unteres Gebiet: Überbauung als Terrassenbau	keine
Tannberg-Höhe	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)	keine

## Anhang 8: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

### 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 Gesetz-  
 gebung über die Wohnbauförderung entspricht 0.5 PP pro Wohnung

#### 2. Parkplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen

<i>Nutzungsart<sup>35</sup></i>	<i>1 Parkplatz für Beschäftigte pro</i>	<i>1 Parkplatz für Besucher und Kunden pro</i>
<i>Büros, Labors, Praxen</i>	75 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>	150 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>
<i>Lagerräume, Archive</i>	300 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>	-
<i>Läden</i>	150 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>	75 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>
<i>Fabrikation, Werkstätten</i>	100 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>	500 m <sup>2</sup> <sup>36</sup>
<i>Restaurants, Cafés</i>	25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
<i>Hotel, Pensionen</i>	12 Betten	4 Betten + 1 Carparkplatz <sup>37</sup> pro 50 Betten
<i>Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.</i>		10 Sitzplätze

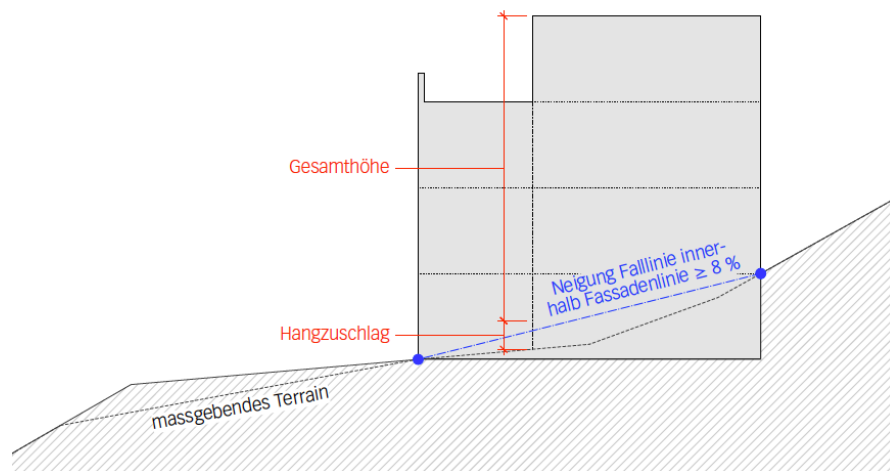
<sup>35</sup> Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm SN 640 281 (2013) fest.

<sup>36</sup> Hauptnutzfläche (HNF) nach Norm SIA 416 (2003)

<sup>37</sup> Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.

## Anhang 9: Erläuternde Skizzen

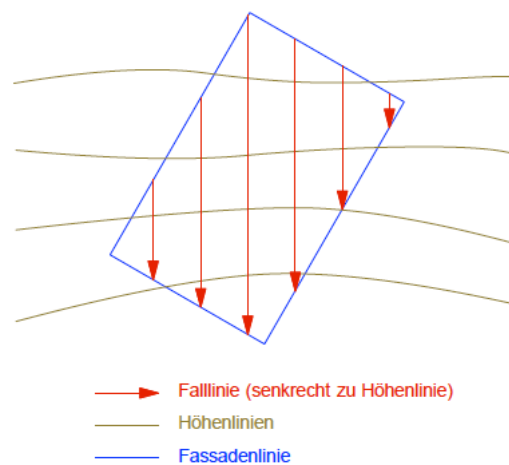
Hangzuschlag zur Gesamthöhe  
 (Art. 5, 7 BZR)



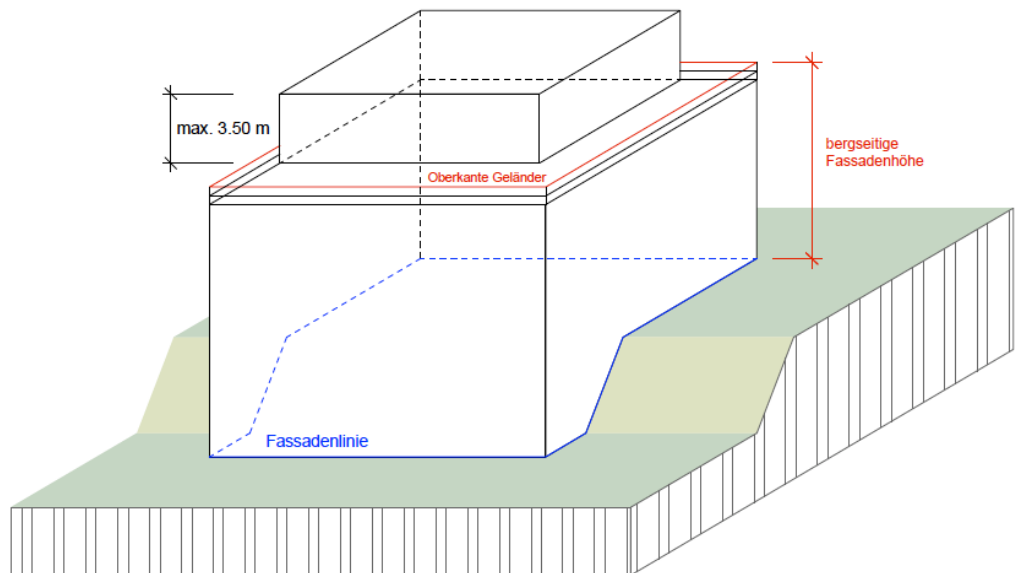
Neigung Falllinie	<8%	8%	9%	...	14%	15%	>15%
Hangzuschlag	0.0 m	0.80 m	0.90 m	...	1.40 m	1.50 m	1.50 m

Die Werte der Neigung werden auf ganze Zahlen abgerundet (keine Nachkommastellen).

### Messweise der Falllinie

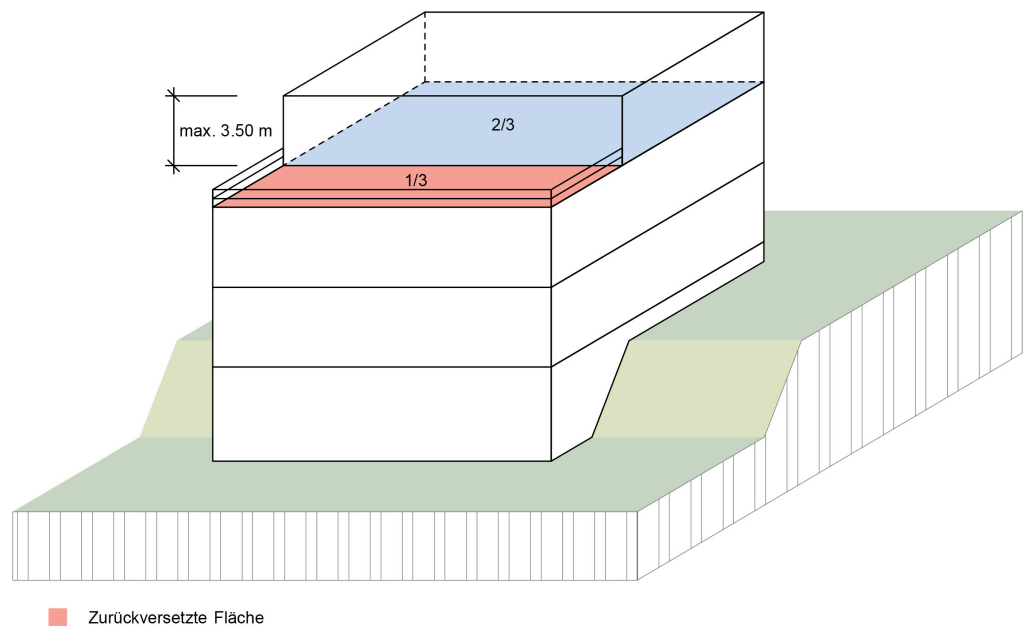


### Maximale bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 7 BZR)

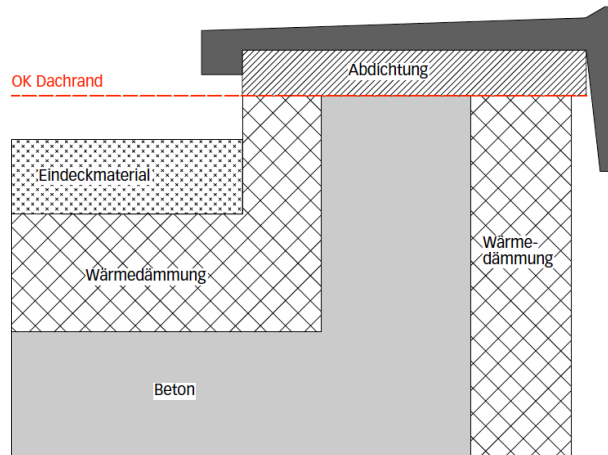


Wird das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR auf der ganzen Länge fassadenbündig an die bergseitige Fassade angeordnet, ist die Fassadenhöhe nicht einzuhalten. Die Höhe des Gebäudes wird in diesem Fall durch die maximale Gesamthöhe und die maximale Höhe des obersten Geschosses begrenzt.

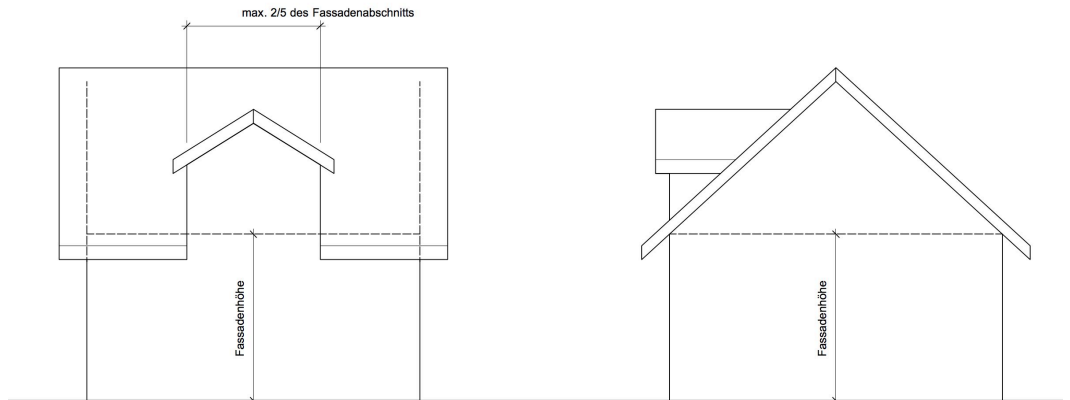
### Zurückversetzung oberstes Geschoss (Art. 32 BZR)



Querschnitt Dachaufbau (mit OK Dachrand)  
(Art. 32 BZR)



Partielle Fassadenerhebungen  
(Art. 5, 7, 9 BZR)



Terrassenhäuser  
(Art. 33 BZR)

