

**Gemeinde Beromünster**

# **Bau- und Zonenreglement Ausgabe April 2000**

**Für den Ortsteil Schwarzenbach**

---

**Von der Gemeindeversammlung beschlossen am**  
27. April 2000

**Vom Regierungsrat genehmigt mit**  
Entscheid Nr. 1200 vom 14.08.2000

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### EINLEITUNG

Artikel 1	Zweck .....	4
Artikel 2	Rechtscharakter.....	4
Artikel 3	Geltungsbereich.....	4

### A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN

Artikel 4	Ausnützungsziffer .....	5
Artikel 5	Baulinien .....	5
Artikel 6	Zoneneinteilung .....	5
Artikel 7	Etappierung der Bauzonen .....	6
Artikel 8	Lärmempfindlichkeitsstufen .....	6

### I. BAUZONEN

Artikel 9	Dorfzone D.....	7
Artikel 10	Wohnzone A und B.....	7
Artikel 11	Zone für öffentliche Zwecke.....	8

### II. NICHTBAUZONEN

Artikel 12	Landwirtschaftszone .....	9
Artikel 13	Übriges Gebiet B .....	9

### III. SCHUTZZONEN

Artikel 14	Ortsbildschutzzone überlagert .....	10
Artikel 15	Schutzzone Archäologie .....	10
Artikel 16	Trinkwasserschutz .....	10

### IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Artikel 17	Bebauungsplan.....	11
Artikel 18	Gestaltungsplan, Gestaltungsplanpflicht.....	11

### B) BAUVORSCHRIFTEN

Artikel 19	Abstellplätze .....	12
Artikel 20	Strassenabstände.....	12
Artikel 21	Abstände von Gewässern.....	13
Artikel 22	Waldabstand.....	13
Artikel 23	Entwässerung .....	13
Artikel 24	Kinderspielplatz .....	13
Artikel 25	Kehrichtabfuhr und Kompostplätze.....	13
Artikel 26	Zusammenbau und Mehrlängenzuschlag .....	14
Artikel 27	Gebäudehöhe, Kniestock .....	14

### C) SCHUTZ DES ORTS-UND LANDSCHAFTSBILDES

Artikel 28	Orts- und Landschaftsbild.....	15
Artikel 29	Naturobjekte / Randbepflanzungen .....	15
Artikel 30	Aussichtspunkte.....	16
Artikel 31	Kulturobjekte.....	16

Artikel 32	Dachgestaltung, Dachaufbauten .....	16
Artikel 33	Terrainveränderungen, Stützmauern .....	17
Artikel 34	Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen.....	17

## **D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

Artikel 35	Zuständige Behörde, Gutachten .....	18
Artikel 36	Gebühren.....	18
Artikel 37	Baubewilligung und Baukontrolle.....	18
Artikel 38	Ausnahmen.....	18
Artikel 39	Strafbestimmungen.....	19

## **E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Artikel 40	Beschwerderecht .....	20
Artikel 41	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	20
Artikel 42	Inkrafttreten.....	20

## **ANHANG**

I	Berechnung der erforderlichen Parkplätze .....	21
II	Kulturobjekte.....	21
III	Archäologische Fundstellen.....	22
IV	Aussichtspunkte.....	22
V	Naturobjekte (Einzelbäume) .....	22

Gestützt auf § 17 Absatz 1 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf § 23 Absatz 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz, erlässt die Gemeinde Schwarzenbach folgendes Bau- und Zonenreglement:

## **EINLEITUNG**

### **Artikel 1**

Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt einen schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung unter Beachtung der Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung.

### **Artikel 2**

Rechtscharakter

Die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, sofern dies in diesem Reglement nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

### **Artikel 3**

Geltungsbereich

Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

## A) PLANGUNGSVORSCHRIFTEN

### Artikel 4

Ausnützungsziffer

<sup>1</sup> Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz beträgt für alle Zonen 1.0.

<sup>2</sup> Die Ausnützungsziffer darf in Zonen mit drei und mehr Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0,20, in Zonen mit weniger als drei Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0,25 betragen. Die Einhaltung der zonengemässen Ausnützungsziffer ist vorbehalten.

### Artikel 5

Baulinien

<sup>1</sup> Mit Baulinien können grössere oder kleinere Grenz- und Gebäudebestände und grössere oder kleinere Strassenabstände, als in den entsprechenden Gesetzen vorgegeben, festgelegt werden. Baulinien und Bauabgrenzungslinien können für oberirdische und unterirdische Gebäudeteile unterschiedlich festgelegt werden.

<sup>2</sup> Baulinien und Bauabgrenzungslinien können von Gebäudeteilen im Sinne von § 120 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes überragt werden. Der Gemeinderat kann Dachvorsprünge von mehr als 1.0 m gestatten.

<sup>3</sup> Zwischen Baulinien und Strassengrenze sowie Baubegrenzungslinie und Strassengrenze können folgende Bauten und Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden:

- a) Veloabstellplätze
- b) Containerplätze
- c) Wege, Einfriedungen, Treppen
- d) Lärmschutzbauten
- e) Motofahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten
- f) Stützmauern und Böschungen
- g) Hochstammbäume
- h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG

### Artikel 6

Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

<u>I. Bauzonen</u>		ES
a) Dorfzone	D	III
b) Wohnzone A	WA	II
c) Wohnzone B	WB	II
d) Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II
<u>II. Nichtbauzonen</u>		
e) Landwirtschaftszone	LW	III
f) Übriges Gebiet B und C	UeGB + C	III

**III. Nichtbauzonen**

- g) Ortsbildschutzzone (überlagert) OZ
- f) Schutzzone Archäologie SA

<sup>2</sup> Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung 1:2000 und im Zonenplan Landschaft 1:5000 festgehalten, die Bestandteil dieses Reglements sind (Die verkleinerten Drucke haben nur orientierenden Charakter).

**Artikel 7**

Etappierung der Bauzonen

<sup>1</sup> Die Bauzonen sind in den Zonenplänen in zwei Etappen eingeteilt.

<sup>2</sup> In den Bauzonen der 1. Etappe kann im Rahmen der Nutzungsvorschriften gebaut werden.

<sup>3</sup> Die Bauzonen der 2. Etappe dürfen erst dann überbaut werden, wenn sie der Gemeinderat ganz oder teilweise in die Bauzone der 1. Etappe umteilt. Die Umteilung kann er erst vornehmen, wenn die Voraussetzungen von § 42 PBG erfüllt sind und ferner

- a) in Zonen mit Gestaltungsplanpflicht oder Verlangen des Gemeinderates ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt
- b) eine zweckmässige Erschliessung, Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Für das Verfahren gilt § 43 PBG.

<sup>5</sup> Wurden in der Bauzone der 2. Etappe gemäss Fassung des Zonenplanes vom 27. April 2000 nach Ablauf von 10 Jahren seit Inkrafttreten dieses Planes keine massgeblichen Bauten in Angriff genommen, beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren dem übrigen Gebiet oder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

**Artikel 8**

Lärmempfindlichkeitsstufen

<sup>1</sup> Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 der Eidg. Lärmschutz-Verordnung sind im entsprechenden Zonenplan und in den Zonenvorschriften bezeichnet.

## I. BAUZONEN

### Artikel 9

Dorfzone D

- Zweck <sup>1</sup> Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildcharakters sowie die ortsbildgerechte Einordnung von Bauten und Anlagen.
- Nutzung <sup>2</sup> Die Mischnutzung wird angestrebt. Gestattet sind:
- Wohnbauten
  - höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
  - bestehende landwirtschaftliche Betriebe
  - Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke
- Ortsbildprägende <sup>3</sup> Bestehende, ortsbildprägende Bauten und Anlagen sind Bauten zu erhalten. Umbauten dürfen die Grösse, Stellung und den Charakter der Bauten übernehmen, auch wenn der Altbau die Grundmasse gemäss Absatz 4 überschreitet. Die Stellung der Bauten ist in einem Baulinienplan näher zu regeln.
- Ersatz- und Neubauten <sup>4</sup> Höchstens drei Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.
- Gesamtausnutzungsziffer höchstens 0,65, wovon maximal 0,5 für Wohnen.
- Gestaltung <sup>5</sup> Neubauten, Umbauten, An- und Aufbauten haben sich bezüglich kubischer Gestaltung, Dimension, Proportion, ihrem Standort, in der Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen. Die Dächer sind hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung nach ortsbildgerechten Altbauten zu gestalten.
- Liegende Dachfenster und kleine Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst werden.
- <sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

### Artikel 10

Wohnzone A und B

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen A und B sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.
- <sup>2</sup> Gestattet sind
- |                   |   |
|-------------------|---|
| Ausnutzungsziffer | Zone A Höchstens 0,4<br>Zone B Höchstens 0,35   |
| Geschosszahl      | Zone A Höchstens 3 Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.<br>Zone B Höchstens 2 Vollgeschosse |

Gebäudelänge                      Zone A Höchstens 30 m  
    Zone B Höchstens 25 m  
    Bei gut gestalteten und gestaffelten  
    Fassaden kann der Gemeinderat  
    grössere Gebäudelängen gestatten.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

#### **Artikel 11**

Zone für öffentliche  
Zwecke

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 51 Abs. 1 PBG).

<sup>2</sup> Die Nutzung umfasst:  
- Schul-, Sport- und Freizeitanlagen  
- Gemeindeverwaltung, Gemeindemagazin  
- Wehr- und Werkdienstanlagen, Altmaterialsammelstelle  
- Kirche, Friedhof, Pfarrhaus  
- Freiflächen und Parkplätze

<sup>3</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden. Bereits bestehende Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 51 Abs. 2 PBG).

<sup>4</sup> Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Begrünungen und Randbepflanzungen gemäss Artikel 29 Abs. 3 sind besondere Beachtung zu schenken.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES II



## II. NICHTBAUZONEN

### Artikel 12

Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Es sind Bauten und Anlagen zulässig, die den Bedürfnissen der Landwirtschaft oder des bodenabhängigen Gartenbaus dienen. Im Übrigen gelten § 54 und §§ 180 ff PBG.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Er achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Bauten und Anlagen sich in die bestehenden Hofbauten und die Landschaft gut eingliedern.

<sup>3</sup> Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und anderen Massnahmen dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft führen.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

### Artikel 13

Übriges Gebiet B

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land langfristig die Bauzone erweitert werden.

<sup>3</sup> Bis zu einer allfälligen Einzonung in eine Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>4</sup> Es dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die einer späteren Zonenerweiterung entgegenwirken.

<sup>5</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

### III. SCHUTZZONEN

#### Artikel 14

Ortsbildschutzzone

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung überlagert des gesamten Dorfbildes.

<sup>2</sup> In der Ortsbildschutzzone und der näheren Umgebung haben sich alle Bauvorhaben (Neu, Um- und Anbauten) und die Umgebungsgestaltung ins gewachsene Ortsbild einzufügen. Bauliche Veränderungen sind in einer sinnvollen Verbindung vor ortstypischen Eigenarten und qualitätsvoller neuzeitlicher Architektursprache zu gestalten. Die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone sind sinngemäss anzuwenden.

<sup>3</sup> Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuchs die Einholung eines Vorentscheids gemäss PBG § 199 empfohlen.

<sup>4</sup> Im Übrigen gelten die Vorschriften der überlagerten Zonen und allfällige Sondernutzungspläne. Der Gemeinderat kann bezüglich Dachfrsthöhe, Gebäudemasse, Strassen- und Grenzabstände (gemäss den Voraussetzungen von § 88 Strassengesetz und § 133 PBG) Abweichungen verlangen und im Sinne einer optimalen Gestaltung Ausnahmen bewilligen, sofern sie mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbar sind und ein positives Gutachten neutraler Fachleute vorliegt. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des PBG sowie feuerpolizeiliche Vorschriften.

<sup>5</sup> Umgebungsgestaltung

Bei baulichen Veränderungen sind angemessene Begrünungsmassnahmen zur Erhaltung und Aufwertung des Freiraums vorzusehen. Im Baugesuch sind die wichtigen Elemente der Umgebungsgestaltung und der Begrünung (Terraingestaltung, Bäume, Gehölzpflanzungen usw.) darzustellen. Der Gemeinderat kann die Erhaltung von Gärten verlangen.

#### Artikel 15

Schutzzone Archäologie

<sup>1</sup> Die Schutzzone Archäologie überlagert andere Zonen im Sinne PBG § 38.

<sup>2</sup> Eingriffe in den Boden, die im Sinne PBG § 184 bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (Kantonsarchäologie Luzern) ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie einzureichen.

<sup>3</sup> Im Übrigen gilt für archäologische Fundstellen das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Zu beachten ist zudem Artikel 31 Abs. 6 dieses Reglements.

#### Artikel 16

Trinkwasserschutz

<sup>1</sup> Wichtige Quell- und Grundwassererfassungen sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt. Die Vorschriften richten sich grundsätzlich nach der Gewässerschutzgesetzgebung und sofern vorhanden, nach dem rechtsgültigen Schutz-zonenreglement.

## IV. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

### Artikel 17

Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff PBG Bauungspläne aufzustellen.

### Artikel 18

Gestaltungsplan/  
Gestaltungsplanpflicht

<sup>1</sup> Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat im Sinne von § 75 PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn

- die zu überbauende Fläche in der Dorfzone mindestens 2500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4000 m<sup>2</sup> beträgt.
- es sich um wohngygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben.
- grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielflächen von mindestens 20% der Bruttogeschossfläche der Wohnbauten angelegt werden.
- Fussgänger und Fahrverkehr entweder möglichst konsequent getrennt oder im Sinne einer Wohnstrasse zweckmässig durchmischt werden.
- gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

<sup>2</sup> Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15% gewähren. Der maximale Zuschlag beträgt 10%, wenn weniger als 3/5 der vorgeschriebenen Autoabstellplätze zusammengefasst sind.

<sup>3</sup> Wenn der Gemeinderat die Geltungsdauer eines Gestaltungsplans verlängert, der fünf Jahre nach seiner Genehmigung nicht realisiert ist, kann er aus wichtigen Gründen dessen Überarbeitung verlangen, wenn er veränderten Verhältnissen nicht mehr genügt. Unter den gleichen Voraussetzungen kann er jederzeit die Überarbeitung von Gestaltungsplänen verlangen, die nur zu einem unwesentlichen Teil realisiert sind. Im Übrigen vergleiche § 80 PBG.

<sup>4</sup> In Gebieten, die in den Zonenplänen mit Gestaltungsplanpflicht bezeichnet sind, dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erteilt werden.

## B) BAUVORSCHRIFTEN

### Artikel 19

#### Abstellplätze

- <sup>1</sup> Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu sorgen. Für Abstellflächen auf fremden Parzellen ist der Nachweis zu erbringen, allenfalls mit Grundbucheintrag. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- <sup>2</sup> Wenn raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, es erfordern oder wenn wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden, hat der Gemeinderat die Abstellplätze und Verkehrsflächen zu reduzieren, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen.
- <sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen.
- <sup>4</sup> Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen sind in der Regel gemäss VSS-Norm «Parkierung» zu erstellen.
- <sup>5</sup> Kann ein Grundeigentümer/eine Grundeigentümerin aus einem zwingenden Grund die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so ist eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 448.00<sup>1</sup> (Stand 2009<sup>1</sup>) pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- <sup>7</sup> In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens ein Sechstel derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.

### Artikel 20

#### Strassenabstände

- <sup>1</sup> Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan\* vorliegt, sind zwischen Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
 

a) bei Kantonsstrasse	6 m
b) bei Gemeindestrassen	5 m
c) bei Güterstrassen und Privatstrassen	4 m
d) bei Wegen	2 m
- \* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang von Kantonsstrassen eine Ausnahmegewilligung des Baudepartements erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.
- <sup>2</sup> Einfriedungen, Abschränkungen, Mauern usw. haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von 0.60 m einzuhalten (Höhere Einfriedungen ausserorts richten sich nach § 87 Strassengesetz).

<sup>1</sup> Fassung gemäss Änderung vom 31. März 2010, in Kraft seit dem 1. März 2010 (Gemeinderatbeschluss 10-158)

<sup>3</sup> Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff des Strassengesetzes verwiesen.

#### **Artikel 21**

Abstände von Gewässern

Wo keine speziellen Baulinien festgelegt sind, gelten für Bauten und Anlagen die Abstandsvorschriften gemäss dem Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (WBG/SRL Nr. 760).

#### **Artikel 22**

Waldabstand

Wo keine Waldabstandslinien und Waldgrenzen festgelegt sind, gilt der Abstand gemäss § 136 PBG.

#### **Artikel 23**

Entwässerung

<sup>1</sup> Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Kanalisationsreglements.

<sup>2</sup> Plätze sind soweit möglich, unter Vorbehalt entsprechender gewässerschutzrechtlicher Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.

<sup>3</sup> Wenn möglich soll Reinabwasser unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinien von Bund und Kanton durch Versickerung, Retention oder Einleitung in ein Oberflächengewässer abgeleitet werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, das Baugesuch mit entsprechenden Auflagen zu versehen.

#### **Artikel 24**

Kinderspielplatz

<sup>1</sup> Kinderspielplätze im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen zu erstellen.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 18.00<sup>1</sup> (Stand 2009<sup>1</sup>). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Luzerner Baukostenindex angepasst. Im Übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.

#### **Artikel 25**

Kehrichtabfuhr und Kompostplätze

<sup>1</sup> Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.

<sup>2</sup> Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von Abstellplätzen an geeigneter Lage verlangen.

<sup>3</sup> Bei bestehenden und neuen Überbauungen kann der Gemeinderat Kompostplätze verlangen. Diese sind von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten.

<sup>1</sup> Fassung gemäss Änderung vom 31. März 2010, in Kraft seit dem 1. März 2010 (Gemeinderatbeschluss 10-158)

### **Artikel 26**

Zusammenbau und  
Mehrlängenzuschlag

<sup>1</sup> Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

<sup>2</sup> Innerhalb der Dorfzone wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Gegenüber Nachbarzonen sind die ordentlichen Abstände einzuhalten.

### **Artikel 27**

Gebäudehöhe, Kniestock

<sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von § 139 Abs. 1 PBG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

<sup>2</sup> Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden, höchstens 0.80 m betragen.

<sup>3</sup> Für das im Dach integrierte dritte Vollgeschoss in der Dorfzone und Wohnzone A beträgt die Kniestockhöhe 1.20 m und die Dachfrifthöhe ab dem dritten Vollgeschossboden max. 6.00 m.

## C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

### Artikel 28

Orts- und  
Landschaftsbild

- <sup>1</sup> Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG ( §§ 140 ff).
- <sup>2</sup> Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- <sup>3</sup> Massnahmen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen wie z.B. Terrainveränderungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien usw., sind bewilligungspflichtig.
- <sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte und naturnahen Lebensräume sowie Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutz-Leitplan).
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

### Artikel 29

Naturobjekte /  
Randbepflanzungen

- <sup>1</sup> Naturobjekte sind besondere schützenswerte Einzelelemente wie kleinflächige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, besondere Einzelbäume, Findlinge, Wasserfälle etc. Sie sind zu erhalten und fachgerecht zu unterhalten. Bei einer Beseitigung eines geschützten Baumes (aus zwingenden Gründen infolge Krankheit, Alter, Gefährdung) regelt der Gemeinderat die Ersatzpflanzung (Anhang V).

Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt (SRL Nr. 717).

- <sup>2</sup> Hochstamm-Obstbäume, Einzelbäume und Hecken bereichern die Landschaft. Sie sind wichtige Brut- oder Nahrungsräume bedrohter Tierarten. Massnahmen zur Erhaltung und Schaffung von Hochstammobstgärten, Bäumen und Hecken sind von der Gemeinde zu fördern.
- <sup>3</sup> Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat Bepflanzungen und Begrünungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen verlangen. Neu entstehende Siedlungsränder sind durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche / Randbepflanzungen in die Landschaft einzugliedern. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren die Details fest.
- <sup>4</sup> Die noch vorhandenen Naturobjekte wie Bäche, Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze sind untereinander zu vernetzen sowie ausgeräumte Landschaften ökologisch aufzuwerten.

Hinweis aus der Verordnung über umweltgefährdende Stoffe: «Das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern ist untersagt.»

**Artikel 30**

Aussichtspunkte

Die im Plan eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein (Verzeichnis Anhang IV).

**Artikel 31**

Kulturobjekte

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet oder entlässt schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer in einem Inventar. Die im Anhang dieses Reglements und in den Zonenplänen bezeichneten Kulturobjekte I sind geschützt. Für die Objekte der Kategorie II sollen bei Eingriffen und Veränderungen fachliche Abklärungen getroffen werden, um danach zu entscheiden, ob das Objekt der Kategorie I zuzuordnen oder aus dem Verzeichnis der Kulturobjekte zu streichen ist.
- <sup>2</sup> Bauliche Massnahmen, die die Substanz gefährden, sind untersagt. In der näheren Umgebung sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Lagewert nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>3</sup> Sämtliche bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Kulturobjekte oder für damit im Zusammenhang stehende Anlagen ist je nach Bedeutung das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.
- <sup>4</sup> Weitere Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes sowie des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für Massnahmen zur Erhaltung sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten Beiträge entrichten.
- <sup>6</sup> Archäologische Fundstellen sind mehrheitlich unterirdische Kulturobjekte. Über die bekannten archäologischen Fundstellen führt die Kantonsarchäologie Luzern anhand der Fundakten ein Hinweisinventar. Es steht den Gemeinden zur Verfügung.

**Artikel 32**Dachgestaltung,  
Dachaufbauten

- <sup>1</sup> Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in empfindlichen Lagen Firstrichtung und Dachform gruppenweise vorschreiben.
- <sup>3</sup> Attikageschosse dürfen höchstens an drei Gebäudeseiten mit den Fassaden bündig sein. Attikageschosse dürfen ausserhalb der Ortsbildschutzzone Pultdächer aufweisen.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten dürfen nach Erreichen der Vollgeschosszahl in ihrer gesamten Länge (ohne Dachvorsprünge) max. 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung gibt.



**Artikel 33**

Terrainveränderungen,  
Stützmauern

- <sup>1</sup> Bauten sind so in topographische Verhältnisse einzufügen dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Aufschüttungen im Baugebiet sind unerwünscht und dürfen in ebenem Gelände 1 m Höhe nur ausnahmsweise überschreiten.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann über Terrainveränderungen Richtlinien erlassen.

**Artikel 34**

Antennen, Parabol-  
spiegel, Solaranlagen

- <sup>1</sup> Für Aussenantennen und Parabolspiegel gilt PBG § 143 und PBV § 48a Anhang.
- <sup>2</sup> Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht. In der Ortsbildschutzzone haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich zu integrieren.

## D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

### Artikel 35

Zuständige Behörde,  
Gutachten

- <sup>1</sup> Die Aufsicht und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben und bei allen wesentlichen baulichen Veränderungen in der Ortsbildschutzzone berechtigt, auf Kosten der Gesuchstellenden neutrale Fachpersonen als Gutachter beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ist vom Gemeinderat rechtzeitig eine Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen (siehe § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

### Artikel 36

Gebühren

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellenden für die Bearbeitung von Baugesuchen eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten berechnet wird. Sie beträgt:
  - Für die ersten zwei Millionen Franken: 1,0 Promille, mindestens aber Fr. 150.00
  - Für den zwei Millionen Franken übersteigenden Betrag: 0,5 Promille

Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Alle Drittkosten werden den Gesuchstellenden weiterbelastet (Insbesondere Baugesuchsprüfung, Baukontrolle, Expertisen, Grundbuchvermessungskosten, Gutachten).
- <sup>2</sup> Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.

### Artikel 37

Baubewilligung und  
Baukontrolle

Das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollarbeiten richten sich nach §§ 184 ff und 203 ff PBG.

### Artikel 38

Ausnahmen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohl vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können (§ 37 Abs. 2 PBG).
- <sup>2</sup> Ausnahmen aus wichtigen Gründen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
  - a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung der Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.

- b) Für öffentliche und gemeinnützige Bauten.
- c) Beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.
- d) Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.
- e) Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

<sup>3</sup> Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 Abs. 2 PBG).

<sup>4</sup> Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

### **Artikel 39**

#### **Strafbestimmungen**

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Buss bis zu Fr. 100'000.00 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.00.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften des Artikels 29 Abs. 1 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

## E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Artikel 40

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss der übergeordneten Gesetzgebung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nicht anderes vorsieht.

### Artikel 41

Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Massnahmen gemäss Vorschriften dieses Reglements.

### Artikel 42

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement aus dem Jahre 1984.

<sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Schwarzenbach, den 27. April 2000

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

sig. H. Galliker

sig. H. Troxler

Bereinigt gemäss Anordnung und Korrekturen im Regierungsratsentscheid vom 14. August 2000 / Protokoll Nr. 1200

**ANHANG I****Berechnung der erforderlichen Parkplätze**

Nutzungsart	1 Parkplatz pro BewohnerIn pro	1 Parkplatz für Beschäftigte <sup>2)</sup>	1 Parkplatz für BesucherInnen Und KundInnen pro
EFH	70 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagevorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	80 m <sup>2</sup> NF* (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		3 Wohnungen
Alterswohnungen <sup>1)</sup>	2-3 Wohnungen		800-1000 m <sup>2</sup> NF*
Büros, Labors, Praxen		75 m <sup>2</sup> NF	150 m <sup>2</sup> NF
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> NF	
Läden		150 m <sup>2</sup> NF	75 m <sup>2</sup> NF
Fabrikation, Werkstätten		100 m <sup>2</sup> NF	500 m <sup>2</sup> NF
Restaurants, Cafés		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotels, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Garageparkplatz pro 500 Betten

- 1) Alterswohnungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.
- 2) Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc., die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm fest.

\* NF: Netto-Nutzfläche = Summe aller Geschossflächen, die dem Wohnen und dem Gewerbe dienen, ohne Umfassungswände (Aussenmauern).

**ANHANG II****Kulturobjekte KI****Kulturobjekte von übergeordneter Bedeutung**

K1 Kirche St. Peter und Paul und Beinhaus (Kantonales Denkmalverzeichnis)

**Kulturobjekte KII**

K2 Gasthof Löwen  
 K3 Speicher (ehemals Grüt)  
 K4 Fassadenmalerei «Rüti» (Südseite)  
 K5 Altes Steinkreuz «Kreuzacher»  
 K6 Steinkreuz Buechwald  
 K7 Privates Kreuz «Grüt»  
 K8 Privates Kreuz «Lüsch»  
 K9 Privates Kreuz «Lüsch»  
 K10 Privates Kreuz «Murweid»  
 K11 Privates Weidkreuz «Alp»  
 K12-K19 Alte Kantonsgrenzstein  
 K20 Neuer Kantonsgrenzstein  
 K21 Alter Gemeindegrenzstein

Hinweis: Die alte, zeitlich weit zurückreichende Weganlage von Mosen nach Schwarzenbach (LU 198, IVS-Inventar) verdient hohe Schutzbeachtung (seltene «offene Strasse»).

## ANHANG III

### Archäologische Fundstellen

1	Im Moos	Römische Baukeramik
2	Eberweid	Neolithisches Steinbeil
3	«Siechenhaus»	Nordostecke, turmartiger Bau
4	Fangweid	Römische Urnengräber (im Zusammenhang mit Villa «Maihusen» Kt. Aargau)

## ANHANG IV

### Aussichtspunkte

A1	Am Hallwilersee
A2	Lüschägerten
A3	Sandächer
A4	Falkenstein
A5	Hohwacht

## ANHANG V

### Naturobjekte (geschützte Einzelbäume)

Linde bei Gasthof Löwen  
 Linde, Murweid, Parz. 79  
 4 Ahorne bei Dorfbrunnen, Kirche  
 Mammutbaum bei Schulhaus  
 Pappeln bei Kantonsstrasse, Parz. Nr. 199

Linde, Grüt, Parz. Nr. 115 / Flury  
 Linde, Lüschi, Parz. Nr. 128 / Furrer







