

**GEMEINDE NEUDORF**

**BAU- UND  
ZONENREGLEMENT**

# INHALTSVERZEICHNIS

|   | Seite    |
|---|----------|
| <b>EINLEITENDE BESTIMMUNGEN</b>                   | <b>1</b> |
| Art. 1 Zweck                                      | 1        |
| Art. 2 Rechtscharakter                            | 1        |
| Art. 3 Verfügbarkeit von Bauland                  | 1        |
| <br>  |          |
| <b>A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>                    | <b>2</b> |
| <br>  |          |
| <b>1. Richtplanung</b>                            | <b>2</b> |
| Art. 4 Kommunale Richtpläne                       | 2        |
| <br>  |          |
| <b>2. Nutzungsplanung</b>                         | <b>2</b> |
| <br>  |          |
| <b>2.1 Zoneneinteilung</b>                        | <b>2</b> |
| Art. 5 Zoneneinteilung                            | 2        |
| Art. 6 Zonenpläne                                 | 3        |
| <br>  |          |
| <b>2.2 Zonenplanvorschriften</b>                  | <b>3</b> |
| <i>a) Bauzonen:</i>                               |          |
| Art. 7 Berechnungsfaktor (AZ)                     | 3        |
| Art. 8 Dorfzone D                                 | 3        |
| Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone W3                | 4        |
| Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone W2               | 4        |
| Art. 11 Zweieinhalbgeschossige Wohnzone W2½       | 4        |
| Art. 12 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 | 5        |
| Art. 13 Arbeitszone Ar                            | 5        |
| Art. 14 Sonderbauzone Recycling SbR               | 6        |
| Art. 15 Feuerwerkszone F                          | 6        |
| Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke OeZ           | 7        |
| Art. 16a Zone für Reitsport / Pferdehaltung ZPf   | 7        |
| Art. 17 Golfplatzzone Go                          | 7        |
| Art. 18 Flugfeldzone FF                           | 9        |
| Art. 19 Sondernutzungszone Sn                     | 9        |
| Art. 20 Zone mit Gestaltungsplanpflicht           | 10       |
| Art. 21 Zone für Randbepflanzung                  | 10       |
| <i>b) Nichtbauzonen:</i>                          |          |
| Art. 22 Übriges Gebiet UeG                        | 10       |
| Art. 23 Landwirtschaftszone LW                    | 11       |
| <i>c) Schutzzonen</i>                             |          |
| Art. 24 Kommunale Naturschutzzone NS              | 11       |
| Art. 25 Schutzzone um Kulturobjekte SK            | 12       |
| Art. 26 Schutzzone Archäologie SA                 | 13       |
| Art. 27 Grundwasserschutzzone                     | 13       |

|            |  |    |
|------------|--|----|
| <b>2.3</b> | <b>Bebauungsplan</b>                                       | 13 |
| Art.       | 28 Bebauungspläne  | 13 |
| <b>2.4</b> | <b>Gestaltungsplan</b>                                     | 13 |
| Art.       | 29 Gestaltungspläne  | 13 |
| <b>B.</b>  | <b>BAUVORSCHRIFTEN</b>                                     | 15 |
| <b>1.</b>  | <b>Erschliessung</b>                                       | 15 |
| Art.       | 30 Verkehrs- und Fusswegrichtplan                          | 15 |
| Art.       | 31 Garagen und Abstellflächen                              | 15 |
| <b>2.</b>  | <b>Abstände</b>  | 16 |
| Art.       | 32 Zusammenbau von Gebäuden                                | 16 |
| Art.       | 33 Abstände  | 16 |
| <b>3.</b>  | <b>Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe</b>               | 16 |
| Art.       | 34 Gebäudehöhe   | 16 |
| <b>4.</b>  | <b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>              | 16 |
| Art.       | 35 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes                  | 16 |
| Art.       | 36 Aussenanlagen   | 17 |
| Art.       | 37 Kulturobjekte   | 17 |
| Art.       | 38 Naturobjekte (Hecken, Bäume, Aussichtspunkte usw.)      | 17 |
| <b>5.</b>  | <b>Schutz der Gesundheit</b>                               | 18 |
| Art.       | 39 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahräder | 18 |
| Art.       | 40 Spiel- und Begegnungsplätze                             | 18 |
| Art.       | 41 Lärmbelastete Gebiete                                   | 18 |
| <b>C.</b>  | <b>RECHTSSCHUTZ</b>  | 19 |
| Art.       | 42 Beschwerde, Rechtsmittel                                | 19 |

|   |    |
|---|----|
| <b>D. AUFSICHT, VOLLZUG</b>   | 19 |
| Art. 43 Zuständige Behörde, Gutachten   | 19 |
| Art. 44 Gebühren  | 19 |
| Art. 45 Ausnahmen   | 20 |
| <b>E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>   | 20 |
| Art. 46 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten | 20 |
| Art. 47 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte                                   | 20 |
| Art. 48 Inkrafttreten   | 21 |
| <b>ANHANG I:</b><br>Liste der Kulturobjekte   | 22 |
| <b>ANHANG II:</b><br>Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke                         | 22 |

Die Einwohnergemeinde Neudorf erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

- Zweck*
- Art. 1
- <sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement bezweckt, die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung und eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu schaffen.
- <sup>2</sup> Insbesondere dient es dazu:
- a) Den Boden haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen.
  - b) Eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten und ein gestalterisch qualitätvolles Weiterbauen zu fördern.
  - c) Die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren.
  - d) Landschafts- und Naturschönheiten sowie das Ortsbild zu schützen.
- Rechtscharakter*
- Art. 2
- Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Verfügbarkeit von Bauland*
- Art. 3
- Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Revision des Zonenplanes mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge oder Vereinbarungen abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

# A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

## 1. Richtplanung

Art. 4 (geändert von der Gemeindeversammlung am 11.12.2007)

*Kommunale  
Richtpläne*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Verkehrs- und Fusswegrichtplan sowie den Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat erlässt einen Richtplan Dorfkern/Strassenraumgestaltung.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne erlassen.

## 2. Nutzungsplanung

### 2.1 Zoneneinteilung

Art. 5 (geändert von der Gemeindeversammlung am 11.12.2007)

*Zoneneinteilung*

- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung entsprechende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:

*Bauzonen:*

|        |                                      | <i>ES</i> |
|--------|--------------------------------------|-----------|
| a) D   | Dorfzone                             | III       |
| b) W3  | dreigeschossige Wohnzone             | II        |
| c) W2  | zweigeschossige Wohnzone             | II        |
| d) W2½ | zweieinhalbgeschossige Wohnzone      | II/III    |
| e) WG3 | dreigeschossige Wohn- u. Gewerbezone | III       |
| f) Ar  | Arbeitszone                          | III       |
| g) SbR | Sonderbauzone Recycling              | IV        |
| h) F   | Feuerwerkszone                       | IV        |
| i) OeZ | Zone für öffentliche Zwecke          | II        |
| j) Go  | Golfplatzzone                        | III       |
| k) ZPf | Zone für Reitsport/Pferdehaltung     | III       |
| l) FF  | Flugfeldzone                         | IV        |
| m) Sn  | Sondernutzungszone                   |           |
| n)     | Zone mit Gestaltungsplanpflicht      |           |
| o)     | Zone für Randbepflanzung             |           |

*Nichtbauzonen:*

|        |                     |     |
|--------|---------------------|-----|
| p) UeG | Übriges Gebiet      | III |
| q) LW  | Landwirtschaftszone | III |

*Schutzzonen:*

|       |                             |        |
|-------|-----------------------------|--------|
| r) NS | Kommunale Naturschutzzone   | III    |
| s) SK | Schutzzone um Kulturobjekte | II/III |

- t) SA Schutzzone Archäologie  
u) Grundwasserschutzzone

#### Art. 6

#### Zonenpläne

Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung (1:2000) und Landschaft (1:5000) festgelegt, die Bestandteil dieses Reglements sind. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich.

## 2.2

### Zonenplanvorschriften

#### a) Bauzonen

#### Art. 7

#### Berechnungsfaktor (AZ)

Der Berechnungsfaktor der Ausnutzungsziffer (AZ) beträgt 1.0 für alle Bauzonen.

#### Art. 8

#### Dorfzone D

**Zweck:** Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen Eigenarten und die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild.

**Nutzung:** Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Dorfkern einzufügen.

**Bauweise:** Für Um- und Anbauten sind die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen massgebend. Der Gemeinderat legt für Anbauten die übrigen Gebäudedimensionen von Fall zu Fall fest. Ersatzneubauten haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Falls wesentliche Abweichungen davon beabsichtigt sind, so ist anhand eines Vorprojekts nachzuweisen, dass dadurch mindestens eine ebenbürtige Einordnung in das Ortsbild gewährleistet werden kann. Gestattet sind bei Neubauten:  
 Vollgeschosse: höchstens 3  
 Gebäudetiefe: höchstens 12 m  
 Gebäudelänge: höchstens 25 m  
 Im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen sind Ausnahmen von diesen Massen möglich. Dachgeschosse sind ausbaubar, sofern dadurch eine ruhige Gesamtwirkung der Dachflächen erreicht oder erhalten wird.

**Gebäudegestaltung:** Die Gebäude und Dachformen sind so zu gestalten, dass sie bezüglich kubischer Gestaltung,

|  |                          |  |
|--|--------------------------|--|
|  | Dachgestaltung:          | Proportionen und Massstäblichkeit in Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen. Zur Dacheindeckung sind Ziegel zu verwenden. Extreme Farbtöne sind nicht zulässig. Vereinzelt in der Dachfläche liegende Fenster sind gestattet.   |
|  | Art. 9                   |  |
| <i>Dreigeschossige Wohnzone W3</i>         | <sup>1</sup> Nutzung:    | Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen<br>a) zum Wohnen und<br>b) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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.<br>Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen, oder wenn sie Teil einer nach einem Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt. |
|  | <sup>2</sup> Grundmasse: | Vollgeschosszahl: höchstens 3<br>Ausnützungsziffer: höchstens 0.55<br>Gebäuelänge: höchstens 30.00 m   |
|  | Art. 10                  |  |
| <i>Zweigeschossige Wohnzone W2</i>         | <sup>1</sup> Nutzung:    | Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen<br>a) zum Wohnen und<br>b) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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> Grundmasse: | Vollgeschosszahl: höchstens 2<br>Ausnützungsziffer: höchstens 0.35<br>Gebäuelänge: höchstens 25.00 m<br>Sofern das Gebäude mindestens zwei Wohnungen aufweist, beträgt die AZ höchstens 0.4.   |
|  | Art. 11                  |  |
| <i>Zweieinhalbgeschossige Wohnzone W2½</i> | <sup>1</sup> Nutzung:    | Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen<br>a) zum Wohnen und<br>b) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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> Grundmasse: | Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachge-  |



schoß ausgebildet werden muss.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.45

Gebäuelänge höchstens 30 m

#### Art. 12

##### *Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3*

<sup>1</sup> Nutzung: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.

<sup>2</sup> Wohnnutzung: Neue Wohnnutzung ist nur in Verbindung mit Gewerbenutzung zulässig. Zudem ist neue Wohnnutzung aus Lärmschutzgründen in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse nicht zulässig.

<sup>3</sup> Grundmasse: Vollgeschosse: höchstens 3  
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.75  
Ausnutzung für Wohnen: höchstens 0.35

<sup>4</sup> Die Mindestausnutzung beträgt 0.5.

#### Art. 13

##### *Arbeitszone Ar*

<sup>1</sup> Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Es sind keine kunden- oder güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

<sup>3</sup> Gestattet sind:  
Vollgeschosse: höchstens 3, für betriebsbedingte höhere Gebäudeteile kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.  
Gebäudehöhe: höchstens 12.00 m  
Firsthöhe: höchstens 15.00 m  
Überbauungsziffer: höchstens 0.45

Die Überbauungsziffer kann vom Gemeinderat bis max. 0.55 erhöht werden unter der Voraussetzung, dass die Parkierung, die Manövriertflächen und die Versickerung und/oder Retention von Reinabwasser auf dem Baugrundstück optimal gewährleistet sind.

Grünflächenziffer: mindestens 0.2

<sup>4</sup> Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.

- <sup>5</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.
- <sup>6</sup> Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.

#### Art. 14

##### *Sonderbauzone Recycling SbR*

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Recycling im Sinne von § 35 Abs. 4 PBG ist für Nutzungen bestimmt, die einen engen Bezug zum Sortieren, Behandeln und Verwerten von regional anfallenden anorganischen Abfällen (Bauabfälle usw., ausgenommen Altfahrzeuge ...) sowie Holzabfällen haben.  
Andere am 01.10.2004 bereits bestehende Nutzungen dürfen erhalten werden.
- <sup>2</sup> Verkehrsintensive Nutzungen und die Wohnnutzung sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> Gestattet sind:  
Fassadenhöhe: höchstens 12 m  
Überbauungsziffer: höchstens 0.45  
Die Überbauungsziffer kann vom Gemeinderat bis max. 0.55 erhöht werden unter der Voraussetzung, dass die Parkierung, die Manövriertflächen und die Versickerung und/oder Retention von Regenwasser auf dem Baugrundstück optimal gewährleistet sind.  
Grünflächenziffer: mindestens 0.2
- <sup>4</sup> Bauten, Abstell- und Lagerplätze sind durch eine dichte Randbepflanzung gut in die Landschaft einzugliedern.
- <sup>5</sup> Baubewilligungen dürfen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan erstellt werden. Der Gestaltungsplan hat insbesondere zu regeln:
  - die Anordnung der Nutzungen sowie der Bauten und Anlagen
  - die Erschliessung
  - die Realisierungsetappen
  - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft
  - die Randbepflanzung

#### Art. 15

##### *Feuerwerkszone F*

- <sup>1</sup> Die Feuerwerkszone ist eine Sonderbauzone im Sinne von § 35 Abs. 4 PBG. Sie dient der Herstellung, Lagerung, Verarbeitung und dem Vertrieb von Feuerwerkskörpern samt erforderlichen Rohstoffen und Zubehör.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Hoch- und Tiefbauten, welche dem Zonenzweck dienen, inkl. den erforderlichen Büro- und Personalaufenthalts-

räumen sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und Personal, deren Anwesenheit aus betrieblichen Gründen erforderlich ist.

- <sup>3</sup> Es darf nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans gebaut werden. Ausser den sicherheitstechnischen Aspekten ist insbesondere einer sorgfältigen Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft Beachtung zu schenken.
- <sup>4</sup> Nach einer Aufgabe der zonenkonformen Nutzung müssen sämtliche Bauten und Anlagen, mit Ausnahme der Ende 1991 schon bestehenden Bauten, beseitigt werden, und das Gelände ist für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu rekultivieren. Diese Bestimmung gilt sinngemäss bei einer teilweisen Aufgabe für nicht mehr zonenkonform verwendbare Bauten und Anlageteile.

#### Art. 16

##### *Zone für öffentliche Zwecke OeZ*

- <sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige, öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- <sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden.
- <sup>3</sup> Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- <sup>4</sup> Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

#### Art. 16a (eingefügt von der Gemeindeversammlung am 11.12.2007)

##### *Zone für Reitsport / Pferdehaltung ZPf*

- <sup>1</sup> Die Zone für Reitsport / Pferdehaltung ist bestimmt für die Erstellung von Pferdestallungen und zugehörigen Aussenanlagen.
- <sup>2</sup> In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Pferdehaltung und dem Reitsport dienen.
- <sup>3</sup> Abstände, Dimensionen und Gestaltung der zulässigen Bauten und Anlagen legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer rücksichtsvollen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

#### Art. 17 (geändert von der Gemeindeversammlung am 28.06.2005)

##### *Golfplatzzone Go*

- <sup>1</sup> Die Golfplatzzone ist ausschliesslich für die Erstellung eines Golfplatzes bestimmt. Auf mindestens 30% des Gebiets sind ortstypische ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen und zu pflegen.
- <sup>2</sup> Die ökologischen Ausgleichsflächen mit teilweiser landwirtschaftlicher Nutzung sind extensiv zu bewirtschaften, wobei die Hofraumtierhaltung ausdrücklich zulässig ist. Hofraumtierhaltung bezeich-

net eine artgerechte Tierhaltung mit ausschliesslich eigenem Grundfutter in der Umgebung der bestehenden Ökonomiegebäude. Schweinemast und Schweinezucht sowie gewerbliche Hühnermast resp. Legehennen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

- <sup>3</sup> Die Betreiber des Golfplatzes sind verpflichtet, über die Arten und Mengen der verwendeten Dünger und Pflanzenbehandlungsmittel ein Düngejournal zu führen und sich beraten zu lassen (Art. 60 Stoffverordnung). Der Gemeinderat führt jährlich mind. 2 Kontrollen durch (z.B. Bodenproben). Er begrenzt den maximalen Einsatz dieser Hilfsstoffe unter Berücksichtigung der aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisse.
- <sup>4</sup> Neue Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck der Nutzung als Golfplatz dienen und dazu notwendig sind. Vor der Umzonung in die Golfplatzzone rechtskräftig bewilligte Bauten dürfen noch erstellt werden.  
Bestehende Wohnbauten (Stand vor der Umzonung in Golfplatzzone), welche für die Bedürfnisse der Golfnutzung nicht beansprucht werden, können zu Wohnzwecken massiv erweitert und umgenutzt werden. Der Umnutzung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.  
Bestehende landwirtschaftliche Gebäude wie Scheunen und Wageneinstellhallen, welche für die Golfnutzung nicht benötigt werden, dürfen als Einstellraum und Abstellfläche für Fahrzeuge sowie als Lagerraum genutzt werden.
- <sup>5</sup> Für Erstellung und Pflege der ökologischen Ausgleichsflächen sind die kantonalen Bestimmungen massgebend, insbesondere diejenigen des kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Öffentliche Beiträge für Pflege und Ertragsausfall werden ausgeschlossen.
- <sup>6</sup> Innerhalb der Golfanlage sind die öffentlichen Wanderwege und Aussichtspunkte auch während des Golfspiels gefahrlos begehbar zu halten und gemäss Fuss- und Wanderwegrichtplan zu unterhalten.  
Bei den Hauptzufahrten, soweit diese mit öffentlichen Wanderwegen kombiniert werden, müssen die Fuss- und Wanderwege zu Lasten des Golfplatzes separat geführt werden. Im Winter ist das Anlegen und Betreiben einer öffentlichen Langlaufloipe zulässig.
- <sup>7</sup> Wasser für Bewässerungszwecke darf nicht aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz entnommen werden.
- <sup>8</sup> Die Ausübung der Jagd und Fischerei ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen erlaubt.
- <sup>9</sup> Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein vom Gemeinderat unter Beizug der betroffenen kantonalen Ämter genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2000. Dieser Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Elemente zu enthalten:

  - Spielbereiche einschliesslich Neugestaltung des Geländes und Ausmass der Erdverschiebungen
  - Freihaltegebiete entlang der Waldränder und Nicht-Spielbereiche (Ausschlusszone für Spieler und Zuschauer)

- entlang der Wohnzonen
- Standort, Fläche und Art bestehender naturnaher Strukturen (Bäume, Büsche, Hecken, Bäche usw.) und neuer ökologischer Ausgleichsflächen
  - Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen
  - Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit detaillierten Nutzungsangaben
  - Erschliessung und Parkierung
  - Realisierungsetappen
  - Ver- und Entsorgung
  - Wasserefassungen und deren Schutzzonen

<sup>10</sup> Die Strassen 4653 (Gormunderstrasse), 4801 (Gormundmoosstrasse) und 4502 (Gormund) bleiben im Unterhaltssperimeter der Unterhaltsgenossenschaft Neudorf. Die Befahrbarkeit unterliegt den Weisungen der Unterhaltsgenossenschaft Neudorf. Dem Golfplatzbetreiber Sempachersee wird es untersagt, die Verkehrserschliessung über die Strasse 4501 (Kapellenstrasse) und die Strasse 4502 (Gormund) zu vollziehen.

#### Art. 18

##### *Flugfeldzone FF*

- <sup>1</sup> Die Flugfeldzone bildet eine Nutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG. Sie umfasst die im Zonenplan ausgeschiedene Fläche.
- <sup>2</sup> Es sind nur Bauten und Anlagen sowie ein Restaurant zulässig, die mit dem Flugplatzbetrieb in einem direkten Zusammenhang stehen.
- <sup>3</sup> Bezüglich Einordnung der zulässigen Bauten und Anlagen in die Landschaft gelten die Einordnungsvorschriften der Landwirtschaftszone (Art. 23 Abs. 4 BZR).

#### Art. 19

##### *Sondernutzungszone Sn*

- <sup>1</sup> Die Sondernutzungszonen sind anderen Nutzungszonen überlagert. In Bauzonen kann die Ausnützung auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden.
- <sup>2</sup> Die Sondernutzungszone dient der Erhaltung der natürlichen Uferbepflanzung und der Freihaltung von Bachufern. In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen und keine Lagerplätze oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten und haben den natürlichen Terrainverlauf aufzunehmen. Stützmauern und Kunstbauten sind nicht gestattet. Es dürfen keine Flächen (Plätze, Wege) versiegelt werden.
- <sup>3</sup> Die Bepflanzung in den Sondernutzungszonen ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Gartenanlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zum Bachufer und zur Umgebung zu wahren.
- <sup>4</sup> Empfindlichkeitsstufe:                      gemäss überlagerter Zone

- Zone mit Gestaltungsplanpflicht*
- Art. 20
- <sup>1</sup> In den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erteilt werden.
  - <sup>2</sup> Auf der Parzelle Nr. 14 (Schulhausstrasse) muss der Gestaltungsplan aufgrund eines SIA-Architekturwettbewerbs oder eines gleichwertigen Verfahrens erstellt werden. Ein Hauptzweck dieses Verfahrens bzw. des Gestaltungsplans ist die Planung einer Überbauung der Parz. Nr. 14 unter Rücksichtnahme auf die Sicht auf den Kirchenhügel (Kirchenmauer und Kirche).

- Zone für Randbepflanzung*
- Art. 21
- <sup>1</sup> Die Zone für Randbepflanzung überlagert die Bauzone an exponierten Siedlungs- oder Zonenrändern.
  - <sup>2</sup> Im entsprechend bezeichneten Bereich der überlagerten Zone hat die Bepflanzung spätestens unmittelbar nach Überbauung der betreffenden Parzelle zu erfolgen. Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen die Bepflanzung vor Baubeginn verlangen. Die Bepflanzung wird durch entsprechende Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt.
  - <sup>3</sup> Der Gemeinderat hat die Kompetenz, die Bepflanzung zulasten des Bauherrn vornehmen zu lassen, sofern dieser die Pflanzung nicht innert eines Jahres nach Bauvollendung selbst vornimmt.
  - <sup>4</sup> Die Bepflanzung hat aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen zu bestehen. Der Bepflanzungsplan bedarf einer Genehmigung des Gemeinderats, die mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden kann. Dabei sind die Anliegen bezüglich Wohnqualität und Vermeidung des Schattwurfs angemessen zu berücksichtigen.

## **b) Nichtbauzonen**

- Übriges Gebiet UeG*
- Art. 22
- <sup>1</sup> Das Übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
  - <sup>2</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land langfristig die Bauzone erweitert werden. Das Einzonungsverfahren gemäss PBG bleibt vorbehalten.
  - <sup>3</sup> Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
  - <sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

*Landwirtschaftszone  
LW*

Art. 23

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach den Art. 24 ff. und 37a RPG, 34 RPV und §§ 180 ff. PBG sowie nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- <sup>2</sup> Für Bauten und Anlagen, die in der Landwirtschaftszone zulässig sind, legt der Gemeinderat im Einzelfall Lage, Masse und Gestaltung unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- <sup>3</sup> Das Erscheinungsbild und der Charakter der Landschaft sind zu erhalten.
- <sup>4</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen (z.B. keine Kretenlagen) anzuordnen. Sie haben sich in Proportion, Gestaltung, Material- und Farbwahl sowie durch Bepflanzung unaufdringlich ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- <sup>5</sup> Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Abgrabung, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben etc.), Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern oder Entfernen des Vegetationssaumes, Beseitigung von markanten Einzelbäumen sowie Veränderungen von Bachläufen. Der Kiesabbau ist untersagt.

**c) Schutzzonen**

*Kommunale Naturschutzzone NS*

Art. 24

- <sup>1</sup> Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die ungeschmälerte Erhaltung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen oder andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau);
  - Entwässerungen;
  - Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen;

- Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen;
  - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände;
  - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich);
  - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen;
  - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen;
  - Reiten neben den Reitwegen bzw. übrigen Wegen.
- <sup>4</sup> Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:  
Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.  
Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmassnahmen sind verboten.  
Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- <sup>5</sup> Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1 - 4 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG). Für die ökologische Aufwertung der Naturschutzzonen erstellt der Gemeinderat fachlich abgestützte Konzepte.
- <sup>6</sup> Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- <sup>7</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden  
a) im Interesse der Schutzziele oder  
b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.  
Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>8</sup> Vorbehalten bleiben Art. 78 Abs. 5 BV und Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sowie die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.
- <sup>9</sup> Für den Schutz und den Unterhalt des Gebietes Vogelmoos sind die Statuten der Stiftung "Pro Vogelmoos" massgebend.

#### Art. 25

#### *Schutzzone um Kulturobjekte SK*

- <sup>1</sup> Die Schutzzone um Kulturobjekte dient der Erhaltung von Freiräumen um Kulturobjekte.
- <sup>2</sup> In den Freiräumen um die Kulturobjekte sind keine zusätzlichen oberirdischen Bauten und Anlagen zulässig. Es sind alle Massnahmen zu unterlassen, die den Situations- oder Eigenwert der Kulturobjekte schmälern könnten. Insbesondere sind Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen, wesentliche Änderun-



gen der Bewirtschaftung oder der Gestaltung sowie die Anlage von Autoabstellplätzen nicht zulässig. Werden zusätzliche Anpflanzungen vorgesehen, so sind diese punktuell vorzunehmen und so anzuordnen, dass die freie Sicht auf die Kulturobjekte gewährleistet bleibt. Es sind dazu standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.

#### Art. 26

##### *Schutzzone Archäologie SA*

- <sup>1</sup> Die Schutzzone Archäologie bezweckt den Schutz und wo dieser nicht gewährleistet werden kann, die wissenschaftliche Erforschung von Bodenaltertümern gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Sie ist im Zonenplan gekennzeichnet und den übrigen Zonen im Sinne von § 38 des Planungs- und Baugesetzes überlagert.
- <sup>2</sup> Bodeneingriffe in der Schutzzone für Archäologie sind durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu bewilligen. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie entscheidet darüber, ob vorgängig der Bodeneingriffe eine archäologische Untersuchung erforderlich ist.

#### Art. 27

##### *Grundwasserschutz- zone*

Die Grundwasserschutzzone überlagert die Nutzungszonen. In diesen Schutzzone gelten die allgemeinen Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und die Richtlinien des Bundes. Im Speziellen gelten die Nutzungsbeschränkungen und Massnahmen, die im Reglement von verfügbaren Schutzzone für den Einzelfall festgelegt sind.

## 2.3

### **Bebauungsplan**

#### Art. 28

##### *Bebauungspläne*

Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.

## 2.4

### **Gestaltungsplan**

#### Art. 29

##### *Gestaltungspläne*

- <sup>1</sup> Gestaltungspläne im Sinne des PBG sind zu erstellen:
  - a) wo dies im Zonenplan ausdrücklich verlangt wird (Art. 20 BZR)
  - b) wo der Gemeinderat dies gestützt auf das PBG ausdrücklich verlangt.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:
  - a) in den Wohnzonen die zu überbauende Fläche mindestens 3000 m<sup>2</sup> für Überbauungen in Regelbauweise und mindestens

- 2000 m<sup>2</sup> für verdichtete Bauweise umfasst,
- b) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
  - c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
  - d) ein wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist,
  - e) konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen sind,
  - f) grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche von mindestens 20% der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,
  - g) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen) zweckmässig angelegt werden,
  - h) Fussgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgänger wesentlich eingeschränkt wird.
- <sup>3</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist eine Grünraumplanung einzureichen.
- <sup>4</sup> Die Aspekte des Lärmschutzes sind gebührend zu berücksichtigen.
- <sup>5</sup> Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15% gewähren.
- <sup>6</sup> Für insgesamt 50% der anrechenbaren Bruttogeschossfläche darf die zonengemässe Geschosszahl um höchstens 1 Vollgeschoss erhöht werden.
- <sup>7</sup> Die Geltungsdauer richtet sich nach § 80 PBG.

## B. BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Erschliessung

#### *Verkehrs- und Fusswegrichtplan*

#### Art. 30

- <sup>1</sup> Für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen ist der kommunale Verkehrs- und Fusswegrichtplan massgebend.
- <sup>2</sup> Die darin enthaltenen Fusswegverbindungen sind vom Grundeigentümer im Rahmen von Bauvorhaben zu gewährleisten.
- <sup>3</sup> Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie dem Bedarf der einzelnen Verkehrsteilnehmer angemessen genügen und der Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

#### *Garagen und Abstellflächen*

#### Art. 31

- <sup>1</sup> Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund folgende Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen:
  - bei Einfamilienhäusern: 2 Abstellplätze, wovon einer überdeckt;
  - bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern: pro Wohnung mindestens 1½ Abstellplätze. Pro Wohnung ist mindestens ein überdeckter Abstellplatz (Garage, Unterstand etc.) zu erstellen.
- <sup>2</sup> Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
- <sup>3</sup> Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.
- <sup>4</sup> Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann der Gemeinderat eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- <sup>5</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren.
- <sup>6</sup> Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.
- <sup>7</sup> Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## 2. Abstände

- Zusammenbau von Gebäuden*
- Art. 32
- Der Zusammenbau von Gebäuden über Zonengrenzen hinweg ist nicht zulässig. Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne des PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- Abstände*
- Art. 33
- <sup>1</sup> Die Strassenabstände sind im kommunalen Strassenreglement geregelt.
  - <sup>2</sup> Der Waldabstand richtet sich nach § 136 PBG.
  - <sup>3</sup> Der Gewässerabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.

## 3. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

- Gebäudehöhe*
- Art. 34
- <sup>1</sup> Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.
  - <sup>2</sup> Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe höchstens 0.70 m betragen. Bei Flachdächern darf die Brüstung die Dachfläche um höchstens 1.00 m übersteigen.
  - <sup>3</sup> Wird im Rahmen von Art. 11 Abs. 2 ein voll ausgebautes Dachgeschoss realisiert, gelten für diese Vollgeschosse folgende Masse:  
Kniestockhöhe: höchstens 1.80 m  
Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m

## 4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- Schutz des Orts- und Landschaftsbildes*
- Art. 35
- <sup>1</sup> Alle baulichen Anlagen sind so zu gestalten und die Materialwahl und Farbgebung so zu treffen, dass die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.
  - <sup>2</sup> Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.

- <sup>3</sup> Das oberste Untergeschoss darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein.
- <sup>4</sup> Die Dächer sind in Form und Neigung so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt.

#### Art. 36

##### *Aussenanlagen*

- <sup>1</sup> Aussenantennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt § 143 PBG.
- <sup>2</sup> Energiegewinnungsanlagen, Aussenreklamen, Beleuchtungseffekte, Schaukästen und Warenautomaten sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### Art. 37

##### *Kulturobjekte*

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang dieses Reglements aufgeführten Kulturobjekte sind zu erhalten.
- <sup>2</sup> Alle baulichen Massnahmen an Kulturobjekten, welche die erhaltungswürdige Substanz gefährden, sind untersagt.
- <sup>3</sup> In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht beeinträchtigt wird.
- <sup>4</sup> Sämtliche baulichen Massnahmen an Kulturobjekten sind bewilligungspflichtig. Zur Beurteilung von Baugesuchen für Kulturobjekte oder für direkt im baulichen Zusammenhang dazu stehende bauliche Anlagen, ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beizuziehen.

#### Art. 38

##### *Naturobjekte (Hecken, Bäume, Aussichtspunkte usw.)*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Naturobjekte nach Anhören der Eigentümer und Fachleute in einer kommunalen Liste der Naturobjekte, die auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird (vgl. §§ 15 ff. Natur- und Landschaftsschutzgesetz).
- <sup>2</sup> Die Art des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall nach Anhören des Eigentümers und von Fachleuten fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen hinreichend erfolgt ist. Für alle Hecken gelten die Schutzbestimmungen gemäss kantonaler Heckenschutzverordnung.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Beiträge entrichten für Massnahmen zur

Inventarisierung, Pflege, Erhaltung und Förderung von Naturobjekten.

- <sup>4</sup> Bestehende, offene Bachläufe und Uferbereiche sind in ihrem natürlichen Verlauf zu erhalten. Eingedolte Bachläufe sind im Rahmen von Bauvorhaben nach Möglichkeit wieder zu öffnen und raumgerecht zu gestalten.
- <sup>5</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
  - Hochbauten aller Art 4.00 m
  - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m
  - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.00 m
- <sup>6</sup> Bei vernachlässigten Objekten hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege sowie die Bepflanzung von Lücken durch die Gemeinde zu dulden.

## 5.

### Schutz der Gesundheit

*Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Motorfahrräder*

Art. 39

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseingangs gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

*Spiel- und Begegnungsplätze*

Art. 40

Es gelten die Bestimmungen des § 158 PBG.

*Lärmbelastete Gebiete*

Art. 41

- <sup>1</sup> Auf der Gemeindekanzlei liegt ein Plan auf, der die im Sinne der LSV als lärmbelastet anzusehenden Gebiete aufzeigt.
- <sup>2</sup> In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV), besonders zu beachten.
- <sup>3</sup> In den bezeichneten Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen und/oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

## C. RECHTSSCHUTZ

### Art. 42

*Beschwerde,  
Rechtsmittel*

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderats kann innert 20 Tagen seit Zustellung nach Massgabe des PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Verwaltungsgericht eingereicht werden.

## D. AUFSICHT, VOLLZUG

### Art. 43

*Zuständige Behörde, Gutachten*

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen und grössere Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
- <sup>3</sup> Zur Beurteilung von Baugesuchen an Kulturobjekten (siehe Art. 37 BZR) und in deren Umgebung sowie bei wichtigen Fragen des Ortsbildschutzes ist eine Stellungnahme bei der Dienststelle für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation oder beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.
- <sup>4</sup> Bei allen Entscheiden oder Beschlüssen der Gemeinwesen, die auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen erhebliche Auswirkungen haben können, ist vorgängig eine Stellungnahme bei der Dienststelle Umwelt und Energie einzuholen (siehe auch §§ 6 und 40 Natur- und Landschaftsschutzgesetz).

### Art. 44 (geändert von der Gemeindeversammlung am 11.12.2007)

*Gebühren*

- <sup>1</sup> Die Spruchgebühr für Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche beträgt (ohne Ausfertigung und Zustellung) 1,5 ‰ der veranschlagten Bausumme, mindestens jedoch Fr. 200.-- im ordentlichen und mindestens Fr. 100.-- im vereinfachten Baubewilligungsverfahren (§ 198 PBG). Zusätzlich werden nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt
  - die Prüfung des Baugesuchs;
  - alle Bau- und Nachkontrollen;
  - der Beizug externer Fachleute und deren Tätigkeit.
- <sup>2</sup> Für Entscheide über Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungspläne usw. erhebt der Gemeinderat eine angemessene Spruchgebühr. Die Prüfung dieser Pläne wird, auch soweit sie durch externe Fachleute erfolgt, zusätzlich nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Kostenvorschüsse verlangen.

#### Art. 45

##### *Ausnahmen*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen; so insbesondere:
- a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Reglementsvorschriften zu unzumutbaren Härten oder zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung nicht entsprechenden Resultat führen würde.
  - b) Beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten (z.B. gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Dorf- und Wohnzonen), wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt.
  - c) Für Bauten im öffentlichen Interesse.
  - d) Für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.

Bei Vorliegen eines Gestaltungsplans.

<sup>2</sup> Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen sowie dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen. Die zonengemässe Ausnützung darf in der Regel nicht überschritten werden.

<sup>3</sup> Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

## E.

## SCHLUSSBESTIMMUNGEN

#### Art. 46

##### *Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten*

Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

#### Art. 47

##### *Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte*

<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 Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 4'000.--.



<sup>2</sup> Wer die Vorschriften der Artikel 24 Abs. 2 - 4 und Art. 38 Abs. 6 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. B des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

#### Art. 48

#### *Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeindeversammlung mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

<sup>2</sup> Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 16.10.1990 und seine Nachträge sind aufgehoben.

<sup>3</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 3. Februar 2004.

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. 1143 vom 1. Oktober 2004.

Geändert an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2005.

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRE Nr. 1058 vom 27. September 2005.

Geändert an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2007.

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRE Nr. 170 vom 19. Februar 2008.

## ANHANG I:

### Liste der Kulturobjekte

| <i>Objekt</i> | <i>Objektbezeichnung</i>  |
|---------------|---------------------------|
| 1             | Pfarrkirche St. Agatha    |
| 2             | Beinhauskapelle           |
| 3             | Pfarrhaus                 |
| 4             | Scheune beim Pfarrhaus    |
| 5             | Wallfahrtskapelle Gormund |
| 6             | Kaplanenhaus Gormund      |
| 7             | Speicher Mittelhof        |
| 8             | Altes Schulhaus           |

## ANHANG II:

### Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke

| <i>Gebietsbezeichnung</i> | <i>Nutzweise</i>   |
|---------------------------|--|
| Dorf:                     | Gemeindehaus, Gemeindemehrzweckgebäude, Schulhaus, Turnhallen, Schulsportanlagen, Parkplätze |
| Schwammosstrasse:         | Werkhof, Sammelstelle  |
| Wapfgrund:                | Gebäude für Jugendorganisationen   |