

**Gemeinde Beromünster**

# **Bau- und Zonenreglement Ausgabe Februar 2018**

**Für den Ortsteil Gunzwil**

---

**Von der Gemeindeversammlung beschlossen am**

9. Dezember 2003

27. April 2006

10. Juni 2010

14. Dezember 2010

13. Juni 2017

**Vom Regierungsrat genehmigt mit**

Entscheid Nr. 388 vom 6. April 2004

Entscheid Nr. 314 vom 22. März 2005

Entscheid Nr. 651 vom 6. Juni 2006

Entscheid Nr. 840 vom 24. August 2010

Entscheid Nr. 255 vom 25. Februar 2011

Entscheid Nr. 35 vom 16. Januar 2018

---

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland .....	5
<b>2.</b>	<b>Bauziffern</b>	<b>5</b>
	Art. 2 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV .....	5
<b>3.</b>	<b>Baulinien</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>	<b>6</b>
	Art. 3 Zonierung .....	6
	Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen .....	7
	Art. 5 Zweigeschossige Wohnzone W2.....	7
	Art. 6 Dreigeschossige Wohnzone W3.....	7
	Art. 7 Dorfzone D .....	7
	Art. 8 Kernzone K.....	8
	Art. 9 Arbeits- und Wohnzone AW3 .....	8
	Art. 10 Arbeits- und Wohnzone Bäch AWB.....	8
	Art. 11 Arbeitszone 1 Ar1 Arbeitszone 2 Ar2 .....	9
	Art. 12 Arbeitszone Saffental ArS.....	10
	Art. 13 Sonderbauzone Saffental SbS.....	11
	Art. 14 Deponiezone DP.....	11
	Art. 15 Sonderbauzone Büel SbB.....	12
	Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke OeZ.....	13
	Art. 16a Zone für Sport- und Freizeitanlagen Spf .....	11
	Art. 17 Grünzone GR .....	13
	Art. 18 Landwirtschaftszone L .....	14
	Art. 19 Übriges Gebiet UeG .....	14
	Art. 20 Naturschutzzone NS.....	14
	Art. 21 Freihaltezone Fr .....	15
	Art. 22 Ortsbildschutzzone Kagiswil OS .....	15
	Art. 23 Landschaftsschutzzone LS.....	16
	Art. 24 Orientierende Planinhalte mit anderweitig geregelten Nutzungsvorschriften .....	16
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan</b>	<b>16</b>
	Art. 25 Bebauungsplan.....	17

<b>7.</b>	<b>Gestaltungsplan</b>	<b>17</b>
	Art. 26 Gestaltungsplan.....	17
	Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht .....	17
<b>8.</b>	<b>Planungszone</b>	<b>17</b>
<b>B.</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung</b>	<b>18</b>
<b>C.</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge</b>	<b>18</b>
<b>D.</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>18</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>18</b>
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>18</b>
	Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe .....	18
	Art. 29 Entwässerung.....	19
<b>III.</b>	<b>Abstände</b>	<b>19</b>
	Art. 30 Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag .....	19
	Art. 31 Strassenabstände.....	19
	Art. 32 Abstand gegen Gewässer .....	19
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe</b>	<b>20</b>
	Art. 33 Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse .....	20
	Art. 34 Dachgestaltung.....	20
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	<b>21</b>
	Art. 35 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	21
	Art. 36 Natur- und Landschaftsschutz .....	21
	Art. 37 Kulturobjekte .....	22
	Art. 38 Aussichtspunkte .....	22
	Art. 39 Markante Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen .....	22
	Art. 40 Findlinge.....	23
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit</b>	<b>23</b>
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit</b>	<b>23</b>
<b>VIII.</b>	<b>Energie</b>	<b>23</b>
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser</b>	<b>23</b>
<b>X.</b>	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren</b>	<b>24</b>
<b>XI.</b>	<b>Camping</b>	<b>24</b>
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen</b>	<b>24</b>

<b>E.</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b>	<b>24</b>
<b>F.</b>	<b>Rechtsschutz</b>	<b>24</b>
	Art. 41 Verwaltungsgerichtsbeschwerde .....	24
<b>G.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>	<b>25</b>
	Art. 42 Zuständige Behörde, Baukommission .....	25
	Art. 43 Gebühren, Kosten, Vorschuss .....	25
	Art. 44 Ausnahmen .....	25
	Art. 45 Strafbestimmungen gemäss PBG Strafbestimmungen über den Natur- und Landschaftsschutz .....	26
<b>H.</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>26</b>
	Art. 46 Inkrafttreten .....	26

## Anhang

**Ingress:**

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Gunzwil erlassen, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG), sowie gestützt auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement.

**A Planungsvorschriften****I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG

- § 1 Träger der Planung
- § 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung
- § 3 Zuweisung der Aufgaben
- § 4 Fachkommission
- § 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

**II. Richtplanung**

Hinweis auf PBG

- § 7 Kantonaler Richtplan
- § 8 Regionale Richtpläne
- § 9 Kommunale Richtpläne
- § 10 Inhalt der Richtpläne
- § 11 Verbindlichkeit der Richtpläne
- § 12 Vorprüfung der Richtpläne
- § 13 Verfahren für die Richtpläne
- § 14 Anpassung der Richtpläne
- § 40 Kommunaler Erschliessungsrichtplan

**III. Nutzungsplanung****1. Gemeinsame Bestimmungen**

Hinweis auf PBG

- § 15 Nutzungspläne
- § 16 Bau- und Nutzungsvorschriften
- § 17 Zuständigkeit
- § 18 Anordnungen des Regierungsrates
- § 19 Vorprüfung
- § 20 Genehmigungspflicht
- § 21 Veröffentlichung
- § 22 Anpassung

---

**Art. 1**  
**Verfügbarkeit von**  
**Bauland**

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

**2. Bauziffern**

Hinweis auf PBG

- § 23 Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
- § 24 Ausnützungsziffer
- § 25 Überbauungsziffer
- § 26 Baumassenziffer
- § 27 Grünflächenziffer
- § 28 Versiegelungsanteil
- § 29 Berechnungsweise

---

**Art. 2**  
**Berechnungsfaktor**  
**zur Ausnützungsziffer**  
**gemäss § 9 PBV**

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern beträgt für alle Zonen 1.0.

**3. Baulinien**

Hinweis auf PBG

- § 30 Zweck und Wirkung
- § 31 Verfahren
- § 32 Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

**4. Kantonaler Nutzungsplan**

Hinweis auf PBG

- § 33a Zweck, Voraussetzungen
- § 33b Verfahren

## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§	34	Regelungspflicht der Gemeinden
§	35	Zonenplan
§	36	Bau- und Zonenreglement
§	37	Ausnahmen
§	38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§	40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§	41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§	42	Erschliessung durch die Gemeinde
§	43	Etapplierung der Bauzonen
§§	44-51	Bauzonen
§§	54-58	Nichtbauzonen
§	60	Schutzzonen
§§	61-64	Ortsplanungsverfahren

### Art. 3 Zonierung

1 Das Gemeindegebiet wird wie folgt eingeteilt:

	Abkürzung
a) Zweigeschossige Wohnzone	W2
b) Dreigeschossige Wohnzone	W3
c) Dorfzone	D
d) Kernzone	K
e) Arbeits- und Wohnzone	AW3
f) Arbeits- und Wohnzone Bäch	AWB
g) Arbeitszone 1	Ar1
h) Arbeitszone 2	Ar2
i) Sonderbauzone Winon	SbW
j) Arbeitszone Saffental	AS
k) Sonderbauzone Büel	SbB
l) Sonderbauzone Landessender	SbL
m) Sonderbauzone Saffental	SbS
n) Deponiezone	DP
o) Zone für öffentliche Zwecke	OeZ
p) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF
q) Grünzone	GR
r) Landwirtschaftszone	L
s) Übrige Gebiete	UeG
t) Naturschutzzone	NS
u) Freihaltezone	Fr
v) Ortsbildschutzzone Kagiswil	OS
w) Landschaftsschutzzone	LS

2 Die Zonen sind im Zonenplan festgehalten. Dieser ist integrierender Bestandteil dieses Reglementes (Zur ungefähren Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben der Zonenpläne).

3 In den einzelnen Zonen gelten die speziellen Vorschriften der folgenden Artikel.

---

**Art. 4  
Lärmempfindlich-  
keitsstufen**

- 1 Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den jeweiligen Zonenbestimmungen enthalten.
- 2 Alles weitere regelt die Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes.

---

**Art. 5  
Zweigeschossige  
Wohnzone W2**

- Nutzung: Wohnbauten und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die nicht nur dem Quartierbedarf dienen müssen.
- Geschosszahl: Höchstens zwei Vollgeschosse
- Ausnützungsziffer: Höchstens 0.35
- Gebäudelänge: Höchstens 25 m. Bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden (Reihen- und Terrassenhäusern usw.) kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
- Empfindlichkeitsstufe: II

---

**Art. 6  
Dreigeschossige  
Wohnzone W3**

- Nutzung: Wohnbauten und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die nicht nur dem Quartierbedarf dienen müssen. Bauten mit weniger als zwei Wohneinheiten sind nicht zulässig.
- Geschosszahl: Höchstens drei, mindestens zwei Vollgeschosse
- Ausnützungsziffer: Höchstens 0.50
- Empfindlichkeitsstufe: II

---

**Art. 7  
Dorfzone D**

- Zweck: Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildcharakters und die gute Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.
- Nutzung: Zulässig sind Wohnbauten, mässig störende Betriebe sowie landwirtschaftliche Ökonomiegebäude, die zu Familienbetrieben innerhalb der Dorfzone gehören. Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nicht zugelassen.
- Geschosszahl: Höchstens drei Vollgeschosse, davon eines als Dachgeschoss. Mindestens zwei Vollgeschosse.
- Ausnützungsziffer: Für Neubauten beträgt die zulässige Ausnützung 0.50 (davon höchstens 0.40 für Wohnung). Bereits bestehende Gebäude auf der zu überbauenden Parzelle sind in



die Berechnung der Ausnützung miteinzubeziehen.

Bei Umbauten und Umnutzungen von bestehenden Gebäuden innerhalb des vorhandenen Gebäudevolumens ist die Ausnützungsziffer nicht zu berücksichtigen.

Ersatzbauten und Anbauten gelten als Neubauten.

**Gestaltung:** Die Bauten haben sich bezüglich Standort, kubischer Gestaltung, Dimension, äusserer Erscheinung, Fassaden- und Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Ortsbild einzuordnen.

**Empfindlichkeitsstufe:** III

---

**Art. 8  
Kernzone K**

**Nutzung:** Wohnbauten, mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Bauten mit weniger als zwei Wohneinheiten sind nicht zulässig.

**Geschosszahl:** Höchstens drei, mindestens zwei Vollgeschosse.

**Ausnützungsziffer:** Für Wohnen 0.45, zusätzlich für Arbeitsnutzungen 0.15;

Bauten ohne Wohnnutzungen können nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes realisiert werden, der insgesamt einen Wohnanteil von 75 % für das gesamte Areal sicherstellt.

**Empfindlichkeitsstufe:** III

---

**Art. 9  
Arbeits- und Wohnzone AW3**

**Nutzung:** Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnen. Alleinstehende Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.

**Geschosszahl:** Höchstens drei Vollgeschosse

**Ausnützungsziffer:** Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.45 für Wohnausnützung.

**Empfindlichkeitsstufe:** III

---

**Art. 10  
Arbeits- und Wohnzone Bäch AWB**

**Nutzung:** Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnen.

**Firsthöhe:** Höchstens 10.0 m

**Ausnützungsziffer:** Höchstens 0.40, wovon höchstens 0.35 für Wohnausnützung.

**Empfindlichkeitsstufe:** III

---

**Art. 11**  
**Arbeitszone 1 Ar1**  
**Arbeitszone 2 Ar2**

Nutzung:	Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Zulässig sind güterverkehrs- und personenintensive Betriebe. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
Firsthöhe:	Ar1: höchstens 12.0 m Ar2: höchstens 15.0 m
Baumasse:	Der Gemeinderat legt die Abmessung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fallweise fest. Er achtet dabei auf eine gute Einpassung ins Quartierbild.
Gestaltung:	Gebäude und deren Umgebung (auch Lagerplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild einzugliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan, ausgearbeitet durch einen anerkannten Fachmann, einzureichen.
Empfindlichkeitsstufe:	III; gegenüber den den Arbeitszonen angrenzenden Nutzungen wird auf das Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (USG) verwiesen.

---

**Art. 11a**  
**Sonderbauzone**  
**Winon SbW**

- 1 Die Sonderbauzone Winon ist für den Bau und Betrieb einer Trocknungs- und Kompostieranlage sowie für landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Nutzungen bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.  
Bestehende Räumlichkeiten der ehemaligen Abwasserreinigungsanlage dürfen als Übergangs- und Zwischenlösung an kleine Gewerbebetriebe vermietet werden. Ansonsten sind Fremdvermietungen nur im Zusammenhang mit dem Betrieb der Trocknungs- und Kompostieranlage sowie zu landwirtschaftlichen und landwirtschaftsnahen Zwecken zulässig.
- 2 Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und umgebaut werden. Nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen sind abzurechen. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen sind zurückhaltend vorzunehmen. Sie sind auf das betriebsnotwendige Mass zu begrenzen, wofür ein Bedarfsnachweis zu erbringen ist.
- 3 Der Gemeinderat legt die Gebäudemasse (Grundfläche, Höhe) aufgrund des betriebsbedingten Bedarfs fest und erlässt Auflagen für die Gestaltung der Bauten und Anlagen.

- 4 Der Grenzabstand beträgt gegenüber der Landwirtschaftszone generell 4.0 m. Auf die Berechnung von Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen wird verzichtet.
- 5 Bei Neubauten kann der Gemeinderat eine extensive Begrünung der Dächer und deren Nutzung für die Retention des Regenwassers verlangen, soweit nicht andere Nutzungsabsichten oder betriebliche Gründe dagegen sprechen.
- 6 Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 7 Die Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern:
  - Die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten (Höhe und Anordnung der Gebäude, Minimierung von Geländeänderungen)
  - Entlang des südöstlichen Zonenrands ist eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren.Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan und ein Bepflanzungskonzept einzureichen.
- 8 Gemäss der Gefahrenkarte Beromünster, Vorbeurteilung ARA Winon vom Oktober 2009 ist bei sehr seltenen Ereignissen auf der gesamten Fläche der Sonderbauzone Winon mit Überflutungen geringer Intensität zu rechnen. Da ein wirksamer Gebäudeschutz häufig mit einfachen Massnahmen erreicht werden kann, wird empfohlen, die Folgerungen des oben genannten Berichts umzusetzen.
- 9 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 12**  
**Arbeitszone Saffental**  
**ArS**

- 1 Die Arbeitszone Saffental dient der Bestandessicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes.
- 2 Zulässig sind gewerbliche Nutzungen. Die Erstellung von Wohnraum ist im betriebsbedingt erforderlichen Umfang zulässig.
- 3 Der Gemeinderat legt die Abmessung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fallweise fest. Für Fassaden von mehr als 8 m Höhe kann der Gemeinderat verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden. Der Eingliederung ins Landschaftsbild und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 13**  
**Sonderbauzone Saffental SbS**

- 1 Die Sonderbauzone Saffental ist für den Abbau von Steinen und Erden, als Materialdeponie, für die Betonaufbereitung und für die Behandlung von Abfall und Deponiegut vorgesehen.
- 2 Die Sonderbauzone Saffental ist anderweitigen Grundnutzungen (Landwirtschaft, Naturschutz) überlagert. Spätestens nach Abschluss des Materialabbaues und der Materialdeponierung oder nach der Einstellung diesbezüglicher Aktivitäten wird die Sonderbauzone mittels Zonenplanrevision aufgehoben und das Areal den Grundnutzungen zugeführt.
- 3 Die Standorte für Bauten und Anlagen haben sich im wesentlichen auf die Grubensohle zu beschränken. Sie sind mit einem Beseitigungrevers auf den Zeitpunkt der Aufhebung der Sonderbauzone zu versehen. Der Gemeinderat kann Vorkehrungen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verfügen.
- 4 Mit den Betriebsbewilligungsgesuchen für den Abbau und die Deponierung von Materialien ist ergänzend zu den aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung erforderlichen Unterlagen ein Konzept einzureichen, welches aufzeigt, wie die ökologischen Belange während der Betriebsphase bestmöglich berücksichtigt werden können. Im Weiteren ist die Gestaltung nach Abschluss der Rekultivierung darzulegen, wobei für den ökologischen Ausgleich ein minimaler Flächenanteil von 10 % erforderlich und zu reservieren ist.
- 5 Empfindlichkeitsstufe: IV

---

**Art. 14**  
**Deponiezone DP**

- 1 Die Deponiezone ist für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) bestimmt. Zusätzlich können allfällige im Auffüllperimeter vorhandene Kies- und Sandvorkommen abgebaut werden. Anschliessend ist das von der Deponiezone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.
- 2 Die Deponierung hat etappenweise zu erfolgen. Nach abgeschlossener Etappe ist das Land wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.
- 3 Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der einzelnen Etappen befristen und für die Rekultivierung eine Kautions verlangen.
- 4 Vor der Erteilung einer Betriebsbewilligung durch den Kanton muss der ökologische Ausgleich geregelt sein. Es sind ökologische Ausgleichsmassnahmen im Umfang von mindestens 15% der Deponiefläche zu realisieren.

- 5 Temporäre Bauten und Anlagen für den Deponiebetrieb sind gestattet und nach Abschluss der Deponie wieder zu entfernen.
- 6 Der Deponiebetreiber hat der Gemeinde eine Entschädigung zu entrichten. Davon ist ein Anteil von 10 % in einem separaten Fonds der Gemeinde zu äufnen. Die Gelder dieses Fonds sind zweckgebunden für umwelt- und/oder energiebezogene Anstrengungen, Aufgaben und Projekte zu Gunsten der Gemeinde Beromünster, deren Einwohnerinnen und Einwohner und der Öffentlichkeit, vorab in der Gemeinde Beromünster zu verwenden. Der Gemeinderat Beromünster verwaltet diesen Fonds. Er entscheidet über die Verwendung des Fondsvermögens und beurteilt insbesondere Gesuche um Beiträge aus diesem Fonds. Der Gemeinderat Beromünster erlässt dazu Bestimmungen zu diesem Fonds.
- 7 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 15**  
**Sonderbauzone Büel**  
**SbB**

- 1 Die Sonderbauzone Büel ist für die Sicherung und angemessene Erweiterung des bestehenden Eierproduktionsbetriebes, die Weiterverarbeitung und Handel der Produkte sowie die allfällige Aufzucht bestimmt. Es dürfen nur Wohnungen gemäss Abs. 3 erstellt werden, die mit dem Betrieb eine Einheit bilden (Abparzellierungsverbot).
- 2 Der Gemeinderat legt die Abmessung und Gestaltung der Bauten und Anlagen fallweise fest.
- 3 Es dürfen max. 2 Wohnungen erstellt werden. Die Firsthöhe des Gebäudes für Wohnen beträgt maximal 10.0 m.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 15a**  
**Sonderbauzone**  
**Landessender SBL**

- 1 Die Sonderbauzone Landessender ist für die Realisierung und den Betrieb des Zentrums für Kunst und Kultur im Landessender bestimmt.
- 2 Zulässig sind künstlerische Nutzungen aller Art (Ateliers, Ausstellungen, Kleingewerbe mit Kunst-Charakter etc.) sowie ein auf die vorhandenen Nutzungen ausgerichteter Gastronomiebetrieb. Als Übergangs- und Zwischenlösung dürfen die bestehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Swisscom-Gebäudes auch für den Betrieb der Schule für Bausanierung genutzt werden. In den bestehenden Wohnbauten (Gebäude-Nr. 205, 205a und 205b) sind zusätzlich dauerhafte Wohnnutzungen, Büros und kleine Dienstleistungsbetriebe ohne künstlerischen Charakter erlaubt
- 3 Die bestehenden Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und umgebaut werden. Nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen sind

abzubrechen. Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Anlagen sind zurückhaltend vorzunehmen. Zulässig sind insbesondere die Installation von Kunstobjekten und die Realisierung von Bauten, die nachweisbar einer künstlerischen Nutzung dienen.

- 4 Der Grenzabstand beträgt gegenüber der Landwirtschaftszone generell 4.0 m. Auf die Berechnung von Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen wird verzichtet.
- 5 Weitere bauliche und betriebliche Aspekte sowie die Erschliessung werden im zu erarbeitenden Gestaltungsplan festgelegt.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 16**  
**Zone für öffentliche Zwecke OeZ**

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es sind dies Schul- und Sportstätten inkl. Kindergarten und Mehrzweckgebäude, Wehr- und Werkdienstgebäude sowie Vereinslokale.
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 48 Abs. 2 PBG).
- 3 Nutzung, Geschosszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: II

---

**Art. 16a**  
**Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF**

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient der Realisierung von Bauten und Anlagen für den Sport sowie Parkierungsanlagen. Auf der Parzelle Nr. 471 sind mit Ausnahmen von Geräte- und Materialraum sowie sanitäre Anlagen (WC, Duschen) keine Hochbauten zulässig.
- 2 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 17**  
**Grünzone GR**

- 1 Die Grünzone dient zur Freihaltung der Ufer des Gunzwilerbaches und der Wyna.
- 2 In der Grünzone sind grundsätzlich Bauten und Anlagen untersagt, ausgenommen die im Anhang 2 erwähnten sowie Fuss- und Bewirtschaftungswege.

3 Entlang den Bachufern ist die Erhaltung von Bäumen und Buschwerk zu gewährleisten.

4 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 18**  
**Landwirtschaftszone**  
**L**

1 In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten zulässig, die den Bedürfnissen der Landwirtschaft oder des bodenabhängigen Gartenbaus dienen (§ 54 PBG).

2 Für die Zulässigkeit der landwirtschaftlichen und ausnahmsweise zu bewilligenden anderen Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften (§§ 180 ff PBG).

3 Der Gemeinderat legt für die zonenkonformen Bauten und Anlagen die Bauvorschriften im Einzelfall anhand der Bestimmungen von Art. 36 dieses Reglementes fest.

4 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 19**  
**Übriges Gebiet**  
**UeG**

1 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Im Übrigen gilt § 56 PBG.

2 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 20**  
**Naturschutzzone**  
**NS**

1 Die Naturschutzzone umfasst besondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen wie Trocken- und Pionierstandorte, Feuchtgebiete und Weiher. Sie bedürfen aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes.

2 Die mittels Naturschutzonen geschützten Lebensräume sind im Zonenplan Landschaft bezeichnet und im Anhang 5 des Bau- und Zonenreglementes, zusammen mit einem Planausschnitt, aus welchem die exakte Abmessung ersichtlich ist, aufgelistet.

3 Die fachgerechten Pflegemassnahmen sind im angemessenen Umfang auszuführen.

4 Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Schnitt zulässig, der bei Trockengebieten nicht vor dem 15. Juni, bei Feuchtgebieten nicht vor dem 1. September erfolgen darf. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Düngern aller Art und von Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, unter Beachtung der Schutzziele, mit den Grundeigentümern oder Bewirtschaftern von diesen Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu vereinbaren. Für die Abgeltung von Mindererträgen oder Pflegeaufwendungen sind die Beitragsregelungen in der Verordnung zum Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL Nr. 710) massgebend.

- 5 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Mit Ausnahme der bestehenden Reservoirstandorte sind Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Gemeinderat ihre Beseitigung anordnen.
- 6 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Geländeplanierungen etc.), Entwässerungen und die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind unzulässig.
- 7 Empfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 21**  
**Freihaltezone Fr**

- 1 Die Freihaltezone ist einer Grundnutzungszone überlagert. Sie bezweckt die Freihaltung von Gebieten, die im Interesse des Ortsbildes nicht überbaut werden sollen.
- 2 Das Bauverbot umfasst alle Arten von Bauten, insbesondere auch landwirtschaftliche Bauten. Fuss-, Rad- und Bewirtschaftungswege sind gestattet.

---

**Art. 22**  
**Ortsbildschutzzone**  
**Kagiswil OS**

- 1 Die Ortsbildschutzzone Kagiswil ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Der Weiler Kagiswil wird im «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)» als Ortsbild von regionaler Bedeutung bezeichnet. Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Sicherstellung der typischen Merkmale von Kagiswil.
- 3 Als typische Merkmale gelten die räumlichen Qualitäten mit der geschlossenen Gebäudeanordnung und dem dadurch gebildeten Gassenraum sowie die unverbaute Umgebung mit den zahlreichen Obstbäumen.
- 4 Bei Neu- und Umbauten gilt es, nebst den Bestimmungen von Art. 36, der Weilertypologie und den zu verwendenden Materialien grösste Aufmerksamkeit zu schenken. Aus Ortsbildschutzgründen gelten bezüglich Standort, Stellung und Gestaltung der Bauten und Anlagen erhöhte Anforderungen. Der Gemeinderat kann die Baubewilligung mit sachbezüglichen Auflagen verbinden.



---

**Art. 23**  
**Landschaftsschutz-**  
**zone LS**

- 1 Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen. Sie bezweckt die integrale Erhaltung besonderer Landschaftsräume. Sie umfasst Gebiete mit interessanten, wenig beeinflussten eiszeitlichen Geländestrukturen sowie durch Fließgewässer gebildete Schluchten.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Untersagt ist die Begradigung von Waldrändern. Bei der Waldbewirtschaftung sind vermehrt wieder Laub- oder Mischwälder anzustreben. Bestehende Laubwälder sind zu erhalten.
- 3 Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sind untersagt. Für Wege können Ausnahmen bewilligt werden, sofern die Geländestruktur und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Anlagen dürfen unterhalten werden.

---

**Art. 24**  
**Orientierende Plan-**  
**inhalte mit anderwei-**  
**tig geregelten Nut-**  
**zungsvorschriften**

- 1 **Archäologische Fundstellen:**  
Für die archäologischen Fundstellen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler anzuwenden. Die bisher bekannten archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan orientierend eingezeichnet (SRL Nr. 595).
- 2 **Grundwasserschutzzone:**  
Die um die Trinkwasserfassungen ausgeschiedenen Schutzzone sind im Zonenplan dargestellt. Die rechtliche Sicherung der Schutzzone sowie die notwendigen Nutzungsbeschränkungen basieren auf der entsprechenden Gesetzgebung von Bund und Kanton.
- 3 **Quelle / Grundwasserfassung von öffentlichem Interesse:**  
Trinkwasserfassungen, an deren Qualitätssicherung ein öffentliches Interesse besteht, für die die gesetzlich vorgeschriebenen Schutzzoneauscheidung aber noch nicht vorliegen, sind im Zonenplan mit einem Symbol bezeichnet.

## 6. **Bebauungsplan**

Hinweis auf PBG

- § 65 Zweck
- § 66 Form und allgemeiner Inhalt
- § 67 Besonderer Inhalt
- § 68 Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
- § 69 Planungsverfahren
- § 70 Rechtswirkungen
- § 71 Kosten

---

**Art. 25**  
**Bebauungsplan**

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

## 7. **Gestaltungsplan**

Hinweis auf PBG

§ 72	Zweck
§ 73	Form und Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

---

**Art. 26**  
**Gestaltungsplan**

- 1 Für die Gestaltungspläne, die eine Mindestfläche von 4000 m<sup>2</sup> aufweisen, kann der Gemeinderat im Sinne von § 75 PBG Ausnahmen gestatten, wenn die Bedingungen gemäss § 75 PBG eingehalten sind.
- 2 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat in den Zonen W2, W3, AW3 und AWB zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag bis 15 % gewähren sowie die zulässige Geschosszahl um höchstens ein Vollgeschoss erhöhen.

---

**Art. 27**  
**Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

In diesen im Zonenplan bezeichneten Gebieten sind Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes möglich. Die planerischen Bedingungen für die Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat festgelegt.

## 8. **Planungszone**

Hinweis auf PBG

§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung

## B. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§§ 86-101 Landumlegung  
 §§ 102-104 Grenzregulierung

## C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

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

## D. Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 113 Benützung öffentlichen Grundes  
 § 114 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen  
 § 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung  
 § 116 Reklameverordnung

### II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117 Grundsatz  
 § 118 Zufahrt  
 § 119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

---

#### Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatz- abgabe

- 1 Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- 2 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Neubauten sowie grössere Umbauten oder Nutzungsänderungen ergibt sich aus der Tabelle im Anhang.

- 3 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlendem Abstellplatz Fr. 4'448.00<sup>1</sup> (Stand 2009). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Baukostenindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen. Die Entrichtung der Ersatzabgabe gibt keinen Anspruch auf die Benutzung eines öffentlichen Abstellplatzes.
- 4 Die Ersatzabgaben werden zur Schaffung von öffentlich benütz-  
baren Abstellflächen verwendet.

---

**Art. 29**  
**Entwässerung**

Es gelten die Gewässerschutzgesetzgebung, das Siedlungsentwässerungsreglement und der Generelle Entwässerungsplan (GEP).

### III. Abstände

Hinweis auf PBG

§§	120-129	Grenzabstand
§§	130-132	Gebäudeabstand
§§	133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§	135	Strassenabstand
§	136	Waldabstand
§	137	Gewässerabstand

---

**Art. 30**  
**Zusammenbau,  
Mehrlängenzuschlag**

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- 2 Wo die Arbeitszonen nicht an eine Wohnzone oder an eine Zone für öffentliche Zwecke grenzen, beträgt der Grenzabstand 4 m. Es wird kein Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag berechnet.

---

**Art. 31**  
**Strassenabstände**

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

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

---

**Art. 32**  
**Abstand gegen Ge-  
wässer**

- 1 Die Freihaltung der Ufer des Gunzwilerbaches im Dorf Gunzwil und der Wyna im Gebiet Winon ist durch die Vorschriften der Grünzone (Art. 17) geregelt.
- 2 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.

## IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

- § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse  
 § 139 Berechnung der Höhenmasse

---

### Art. 33 Gebäudehöhe, Masse Dach- und Attikageschosse

- 1 Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
  - a. Dachgeschosse generell
    - Kniestockhöhe: höchstens 1.20 m
    - Dachfirsthöhe in der W 2: höchstens 4.00 m
    - Dachfirsthöhe in den übrigen Zonen: höchstens 5.00 m
  - b. Dachgeschosse mit Pultdächern
    - Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.00 m
    - Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m
  - c. Attikageschosse
    - Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
  - d. Allgemein geltende Massvorschriften
    - Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
    - Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen müssen bezogen auf die Fassade des Vollgeschosses allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden, wenn das Untergeschoss mehr als 1 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.
    - Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.

---

### Art. 34 Dachgestaltung

Die Dachneigung und Dachform sind in den Wohngebieten den bestehenden und umliegenden Bauten so anzupassen, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn ihre Länge gesamthaft 30 % der zugehörigen Gebäudelänge nicht überschreitet.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

### Art. 35 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihren Standort, ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 2 Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen mit standortgerechten, einheimischen Arten zu begrünen. Der Gemeinderat kann die Begrünung anordnen.
- 3 Für die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Bund und Kanton. Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländeplanierungen ist entgegen den kantonalen Bestimmungen immer eine Bewilligung erforderlich.
- 4 Bei der Prüfung der Gesuche berücksichtigen die Behörden nebst den Nutzungs- und Richtplänen auch die vorhandenen Inventare, insbesondere das geologisch-geomorphologische Inventar des Kantons Luzern vom Januar 1993.

### Art. 36 Natur- und Land- schaftsschutz

- 1 Der Gemeinderat schützt Naturobjekte im Sinne von § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL Nr. 709 a). Er ist ermächtigt, für Gebiete und Objekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen die erforderlichen Nutzungsvorschriften festzulegen.
- 2 Der Gemeinderat führt ein entsprechendes Verzeichnis. Es kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 3 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 4 Der Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sowie der Gewässer richtet sich nach den §§ 1 ff der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) und den §§ 10 und 12 Abs. 2 des Wasserbaugesetzes (SRL Nr. 760).

---

**Art. 37  
Kulturobjekte**

- 1 Schützenswerte Bauten und Anlagen sind zu erhalten. Der Gemeinderat führt das erforderliche Verzeichnis, welches auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden kann.
- 2 Die Objekte der Kategorie I sind geschützt. Die Kategorie I enthält Objekte,
  - die bereits im kantonalen Denkmalverzeichnis enthalten sind;
  - über die anderweitige Fachgutachten vorliegen;
  - deren Wert als Kulturgut nicht von fachlichen Gutachten und wirtschaftlichen Überlegungen abhängig ist oder gemacht wird.Der Gemeinderat trifft die zur Erhaltung notwendigen Massnahmen.
- 3 Die Objekte der Kategorie II sind geschützt. Die Kategorie II enthält Objekte, für die noch keine Fachgutachten vorliegen. Auf begründetes Gesuch des Grundeigentümers lässt der Gemeinderat die notwendigen fachlichen Abklärungen treffen, um danach zu entscheiden, ob das Objekt der Kategorie I zuzuordnen oder aus dem Verzeichnis für Kulturobjekte zu streichen ist.
- 4 Sämtliche baulichen Massnahmen sowie auch Unterhaltsarbeiten an Kulturobjekten sind bewilligungspflichtig.
- 5 Veränderungen an Bauten und Anlagen in der näheren Umgebung von Kulturobjekten dürfen dessen Lagewert nicht beeinträchtigen.
- 6 Zur Beurteilung von Baugesuchen nach Abs. 4 und 5 ist je nach Bedeutung die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.
- 7 Die zum Zeitpunkt des Erlasses im Verzeichnis aufgeführten Kulturobjekte sind im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgeführt.

---

**Art. 38  
Aussichtspunkte**

Die im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang muss gewährleistet sein (Verzeichnis im Anhang 4).

---

**Art. 39  
Markante Einzelbäume,  
Baumgruppen  
und Alleen**

Die im Zonenplan eingetragenen Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen sind geschützt. Sie sind aufgrund ihrer Grösse oder ihres Standortes prägende Elemente für das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Es sind alle Massnahmen verboten, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) oder wegen privater Interessen, welche das öffentliche Interesse an der Erhaltung überwiegen, bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Ge-

meinderat regelt die Ersatzpflanzung mit einheimischen und standortgerechten Arten.

---

**Art. 40  
Findlinge**

Die Findlinge sind geschützt. Sie dürfen weder zerstört noch vom Standort entfernt werden. Die bekannten Standorte sind im Zonenplan Landschaft eingetragen

## VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

- § 145 Allgemeines
- § 146 Gefährdete Gebiete
- § 147 Brandmauern
- § 149 Seilbahnen und Skilifte

## VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

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

## VIII. Energie

Hinweis auf PBG

- § 163 Ausnützung der Energie
- § 164 Isolation gegen Wärmeverlust
- § 165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

## IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

- § 163 Begriff und allgemeine Voraussetzungen
- § 164 Besondere Voraussetzungen
- § 165 Profile



## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

§ 169	Begriff
§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

## XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

## E. Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
------------	---------------------------------

## F. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG / VPBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

### Art. 41 Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Entschiede des Gemeinderates kann innert 20 Tagen ab Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

## G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

### Hinweis auf PBG

§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmung
§ 214	Anzeigespflicht

### Art. 42 Zuständige Behörde, Baukommission

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Der Gemeinderat ist bei grösseren oder wichtigeren Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

### Art. 43 Gebühren, Kosten, Vorschuss

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, der Gestaltungspläne etc. und für die Baukontrolle eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 2 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern einen Kostenvorschuss, dessen Höhe in der Regel 3 ‰ der projektierten Gebäudekosten beträgt.

### Art. 44 Ausnahmen

- 1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, sofern die Voraussetzungen von § 37 PBG erfüllt sind.
- 2 Die Ausnahmewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen in Abs. 1 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 PBG, Abs. 2).

---

**Art. 45**  
**Strafbestimmungen**  
**gemäss PBG**  
**Strafbestimmungen**  
**über den Natur- und**  
**Landschaftsschutz**

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:
  - Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.
  - Wer die Vorschriften in den Artikeln 20 Abs. 4 - 6, Art. 21 Abs. 2 und Art. 23 Abs. 2 und 3 dieses Bau- und Zonenreglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## H. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

- |            |                             |
|------------|-----------------------------|
| §§ 215-221 | Änderung bisherigen Rechts  |
| §§ 222-223 | Aufhebung bisherigen Rechts |
| §§ 224-227 | Übergangsbestimmungen       |

---

**Art. 46**  
**Inkrafttreten**

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

# Anhang

## Anhang 1

### Berechnung der erforderlichen Parkplätze<sup>1</sup>

Nutzungsart	1 Parkplatz für Bewohner pro	Parkplatz (P) für Beschäftigte	Parkplatz (P) für Besucher u. Kunden
EFH	80 m <sup>2</sup> AGF (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	100 m <sup>2</sup> AGF (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		Total: 10 % der Bewohner-Parkplätze
Mansarden, Angestelltenhaus, Studentenhaus	pro 2 Betten, bzw. 1 Zimmer		Keine
Alterswohnungen <sup>2</sup>	2 - 3 Wohnungen		1 P/800 - 1000 m <sup>2</sup> AGF
Büro, Labor, Praxen		0.6 P/Arbeitsplatz (min. 1 P/Betrieb)	0.4 P/Arbeitsplatz
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> AGF	
Läden		0.6 P/Arbeitsplatz (min. 1 P/Betrieb)	2.5 P/Arbeitsplatz
Fabrikation, Werkstätten		0.6 P/Arbeitsplatz (min. 1 P/Betrieb)	0.13 P/Arbeitsplatz (min. 1 P/Betrieb)
Restaurants, Café			1 P/3 Sitzplätze
Hotel, Pensionen			1 P/Betten und 1 Carparkplatz pro 50 Betten <sup>3</sup>
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.			1 P/5 Sitzplätze

<sup>1</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-Normen fest.

<sup>2</sup> Alterswohnungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.

<sup>3</sup> Für jeden erstellten Car-Parkplatz müssen 4 Personenwagen-Parkplätze weniger erstellt werden.

## Anhang 2

### Nutzung in der Grünzone

<b>Ortsbezeichnung</b>	<b>Erlaubte Nutzung</b>
1 Gunzwiler Bach	Wohnhaus Mühle auf Parzelle 430

## Anhang 3: Verzeichnis der Kulturobjekte

### Kategorie I:

- 1 Wegkreuz (Jahrzahl 1783) an der Kantonsgrenze in Maihusen
- 2 Wegkreuz (Jahrzahl 1724) auf Steinsockel (Jahrzahl 1888) bei der Winonmühle
- 3 St. Wendel-Kapelle
- 4 Ehemaliges Siechenhaus St. Theobold
- 5<sup>4</sup> Jerusalemskreuz bei der St. Theoboldskapelle im Gebiet Schlössli
- 6<sup>4</sup> St. Theoboldskapelle mit dem Tafelbild im Kreuzigungsgruppe und Kreuzwegszene
- 7<sup>4</sup> Schlössliwäldli, gestalteter Waldpark des Stiftes Beromünster
- 8<sup>4</sup> Gemauertes Wohnhaus Schlössli Hueben
- 9 Kapelle Hueben, als Anbau in das Wohn- und Ökonomiegebäude Schlössli Hueben (Objekt Nr. 8) integriert
- 10 Kapelle Wili
- 11<sup>4</sup> Gemauerter Kronspeicher (Jahrzahl 1575) in Saffental
- 12 Kapelle Tann
- 13 Kapelle Grüt
- 14 Kapelle Bühl

### Kategorie II:

- 15 Scheuneneinfahrt mit Bogengewölbedurchfahrt aus Bruchsteinmauerwerk, Maihusen
- 16<sup>5</sup>
- 17<sup>5</sup>
- 18 Wohnhaus Winonmühle (Mitte 16 Jh.), Steinbau mit gotischen Fensterelementen
- 19 Bildstock mit Eiche, Wegbegleiter an historischem Verkehrsweg östlich dem Chäppelifeld
- 20 Krusenschloss, gemauert, heute Bauernhaus, Lokalname Schloss
- 21<sup>5</sup>
- 22 Untypisches, repräsentierendes Bauernhaus, Locheten
- 23 Ehemaliges Schaubhaus Hueben, Hochstudhaus
- 24 Speicher in Holz, Hasenhusen
- 25 Wohnhaus in Holz, unverkleidet, mit modernem Anbau, Holderen
- 26 Wohnhaus in Holz, mit Bruchsteinmauersockel, Holderen
- 27<sup>4</sup> Mast des Landessenders auf dem Blosenberg
- 28 Speicher in Holz, mit Bruchsteinmauersockel, Waldi

---

4 Objekt ist im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen.

5 Wurde aus dem Verzeichnis entlassen.

#### **Anhang 4: Verzeichnis der Aussichtspunkte**

- 1 Am Waldrand oberhalb Buholz
- 2 Luegeten, auf vorgelagerter Seitenmoräne
- 3 Am Rand des Bogetenwaldes, oberhalb Schiessstand
- 4 Oberhalb Kapelle St. Wendel
- 5 Witwilerberg, am Waldrand
- 6 Aussichtskanzel im Schlössliwäldli des Stiftes Beromünster
- 7 Blosenberg

## **Anhang 5: Verzeichnis der Flächen in der Naturschutzzone**

### **Fläche 1:** Trockenstandort

Wegböschung westlich Zägli auf Grundstück Nr. 1190

### **Fläche 2:** Weiher

Weiher inkl. Uferbereich mit vielfältiger Unterwasser- und Schwimmblattvegetation auf Grundstück Nr. 1190 nordwestlich Zägli

### **Fläche 3:** Artenreiche Wiese

Ungedüngte Wiese am Waldrand auf Grundstück Nr. 790, Haumässerweid

### **Fläche 4:** Ehemalige Kiesgrube

Grube mit Pionier- und Ruderalpflanzen auf Grundstück Nr. 694, Höchfeld

### **Fläche 5:** Trockenstandort

Ehemalige kleine Kiesgrube am Rand des Breitwaldes mit vielfältigem, teilweise seltenem Pflanzenbewuchs, Grundstück Nr. 278

### **Fläche 6:** Feuchtstandort

Nordexponierter Steilhang südwestlich Winonmühle auf Grundstück Nr. 237, Alp; unterschiedliche Feuchtigkeitsbedingungen bieten die Voraussetzung für eine abwechslungsreiche Vegetation.