Gemeinde Eich
Botenhofstrasse 4
6205 Eich LU
www.eich.ch
Tel. 041 462 53 00

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Änderung	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	18.01.2017	04.07.2017 mit RRE Nr. 773
Teilrevision	29.11.2022	05.07.2024 mit RRE Nr. 810 [1)]

[1)] Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 810 vom 05. Juli 2024 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt. Bereinigt gem. Anordnung und/oder Korrekturen am 22. August 2024.

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A ALLGEMEINES 5

Art. 1 Zuständigkeit 5

TEIL B PLANUNGSVORSCHRIFTEN 5

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 5

Art. 2 Zweck 5
Art. 3 Bauen mit Qualität 6
Art. 4 Konkurrenzverfahren 6

II. RICHTPLANUNG 6

III. NUTZUNGSPLANUNG 7

1. Gemeinsame Bestimmungen 7
2. Bauziffern 7
3. Baulinien 7
4. Kantonaler Nutzungsplan 7
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement 8

Art. 5 Verfügbarkeit des Baulandes 8
Art. 6 Grundmasse Bauzonen (vgl. Skizzen im Anhang) 9
Art. 7 Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D 10
Art. 8 Überbauungsziffer (ÜZ) 10
Art. 9 Bestehende Bauten 10
Art. 10 Mindest- und Höchstnutzungen 10
Art. 10a Erhaltungszone Wohnen (W-F) 10
Art. 11 Kurzone (K) 11
Art. 12 Sonderbauzone Vogelsang (SBV-A, SBV-B) 11
Art. 13 Sonderbauzone Brand (SBB) 12
Art. 14 Grünzonen (Gr-A, Gr-G) 12
Art. 14a Grünzone Freiraum (Gr-F) 13
Art. 15 Landwirtschaftszone (Lw) 13
Art. 16 Übriges Gebiet C (UeG-C) 13
Art. 17 Gefahrenzonen (G) 13
Art. 17a Oberflächenabfluss 14
Art. 18 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) 14
Art. 19 Naturschutzzone (NaZ) 14
Art. 20 Naturobjekte 15
Art. 21 Kulturdenkmäler 15
Art. 22 Archäologische Fundstellen 16
Art. 23 Schutzzone Geomorphologie (Geo) 16

6. Sondernutzungspläne 16

Art. 24 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 17

7. Planungszone 17

TEIL C LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG 17

TEIL D ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE 18

TEIL E BAUVORSCHRIFTEN 18

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN 18

II. ERSCHLIESSUNG 18

Art. 25 Garagen und Abstellplätze 18

III. ABSTÄNDE 19

1. Grenzabstand 19
2. Gebäudeabstand 19
3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen 19
4. Andere Abstände 20

IV. HÖHENMASSE 20

Art. 26 Gebäudenorm (vgl. Skizze im Anhang) 20
Art. 27 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang) 20

V. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES 20

Art. 28 Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang) 21
Art. 29 Terrainveränderungen 21
Art. 30 Bepflanzung (vgl. Skizze im Anhang) 21
Art. 31 Dachbegrünung, Dachaufbauten und -einschnitte 22
Art. 32 Antennen 22
Art. 33 Beleuchtung / Lichtemissionen 23

VI. SICHERHEIT 24

Art. 34 Technische Gefahren 24

VII. SCHUTZ DER GESUNDHEIT 24

1. Allgemeine Bestimmungen 24
2. Spielplätze und Freizeitanlagen 24

Art. 35 Ersatzabgabe für Spielplätze 24

3. Immissionsschutz 25

Art. 36 Bauen in lärmbelasteten Gebieten 25

VIII. ... 25

IX. HOCHHÄUSER 25

X. EINKAUFS- UND FACHMARKTZENTREN 25

XI. CAMPING 25

XII. BESTANDESGARANTIE, BAUVORHABEN AUSSERHALB DER BAUZONEN 26

TEIL F BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE 26

TEIL G RECHTSSCHUTZ 27

TEIL H AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN 27

Art. 37 Fachkommission, Gutachten 27
Art. 37a Ausnahmen 27
Art. 38 Gebühren 27
Art. 39 Strafbestimmungen 28

TEIL I SCHLUSSBESTIMMUNGEN 28

Art. 40 Schlussbestimmungen 28

ANHANG 29

Hinweis
Die so dargestellten Hinweise enthalten den redaktionellen Verweis auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Sie gehören nicht zum verbindlichen Teil des Bau- und Zonenreglements (BZR).

Die Gemeinde Eich 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) und das Siedlungsleitbild Eich, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Teil A ALLGEMEINES

Hinweis auf PBG

§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

Art. 1
Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

[2] Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

Teil B PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG

§ 1a Träger der Planung

§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

§ 3 Aufgaben

§ 4 Kommission

§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 2
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt

- eine haushälterische Nutzung des Bodens und
- eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie
- die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft.

Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 3
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln. Für deren Gestaltung und Eingliederung sind in angemessener Weise zu berücksichtigen:

- prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen,
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

[2] Die Gemeinde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte bei Ein- und Umzonungen sowie bei Gestaltungsplänen ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 4 verlangen.

[3] Landschaft, Siedlung und Umwelt sind zu schonen. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.

Art. 4
Konkurrenzverfahren

[1] Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

a. wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
b. eine ausgewiesene Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann

a. einen der teilnehmenden Verfasser bestimmen,
b. ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Konkurrenzverfahren und Baugesuch mehr als 5 Jahre vergangen sind.

II. RICHTPLANUNG

Hinweis auf PBG

§ 7 Kantonaler Richtplan

§ 8 Regionale Teilrichtpläne

§ 9 Kommunale Richtpläne

§ 10 Inhalt der Richtpläne

§ 10a Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§ 11 Verbindlichkeit der Richtpläne
§ 12 Vorprüfung der Richtpläne
§ 13 Verfahren für die Richtpläne
§ 14 Anpassung der Richtpläne

III. NUTZUNGSPLANUNG

1. Gemeinsame Bestimmungen

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG
§ 23 Zweck und Anwendungsbereich
§ 25 Überbauungsziffer
§ 27 Grünflächenziffer
§ 29 Berechnungsweise

3. Baulinien

Hinweis auf PBG
§ 30 Zweck und Wirkung
§ 31 Verfahren

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG
§ 33a Zweck und Voraussetzung
§ 33b Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 34 Regelungspflicht der Gemeinden

§ 35 Zonenplan

§ 36 Bau- und Zonenreglement

§ 37 Ausnahmen

§ 38 Verfügbarkeit von Bauland

§ 38a Infrastrukturverträge

§ 39 Siedlungsentwicklung nach innen

§ 39a Erhaltung des Kulturlandes

§ 39b Umgang mit abgetragenem Boden

§ 39c Fruchtfolgeflächen

§ 39d Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsraumes

Art. 5
Verfügbarkeit des Baulandes

Die Gemeinde kann bereits vor einer Ein- oder Umzonung mit der betroffenen Grundeigentümerschaft bestimmte Rechte zu ihren Gunsten vereinbaren oder andere Vereinbarungen treffen, um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die entschädigungslose Auszonung des Landes beantragen.

b) Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 44 Kern- und Dorfzone

§ 45 Wohnzone

§ 46 Arbeitszone

§ 48 Zone für öffentliche Zwecke

§ 49 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

§ 50 Grünzone

§ 52 Verkehrszone

Art. 6
Grundmasse Bauzonen
(vgl. Skizzen im Anhang)

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR[a]	Gebäudelänge in m gemäss § 112a PBG	Talseitige Fassadenhöhe in m gemäss PBG § 139 Abs. 3	Gesamthöhe in m gemäss PBG § 139 Abs. 1 (relevant für Grenzabstände)	Grenzabstand in m gemäss § 122 PBG	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzungsbestimmungen
Wohnzone A	W-A	ja	ja	nein	nein	0.21	30.00[f]	8.00	8.00	4.00	II	--
Wohnzone B	W-B	ja	ja	nein	nein	0.21	30.00[f]	8.50[b]	8.50[b]	4.00	II	--
Wohnzone C	W-C	ja	ja	nein	nein	0.21	30.00[f]	11.00	11.00	4.00	II	--
Wohnzone D	W-D	ja	ja	nein	nein	0.23	30.00[f]	14.00	14.00	5.00	II	--
Wohnzone E [d]	W-E	ja	ja	nein	nein	GR legt im Gestaltungsplan fest				§ 122 Abs. 3 PBG	II	--
Erhaltungszone Wohnen	W-F	ja	ja	nein	nein	gem. Art. 10a				§ 122 Abs. 3 PBG	II	Art. 10a
Dorfzone [c, e]	D	ja	ja	ja	nein	--	30.00[f]	14.00	14.00	5.00	III	--
Arbeits- und Wohnzone 1 [c]	A-W 1	ja	ja	ja	nein	0.27	30.00[f]	11.50	11.50	5.00	III	--
Arbeits- und Wohnzone 2 [c]	A-W 2	ja	ja	ja	nein	0.43	30.00[f]	11.50	11.50	5.00	III	--
Kurzone	K	Gemäss Art. 11 BZR								§ 122 Abs. 3 PBG	II	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	GR legt fest; Nutzungen gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG								§ 122 Abs. 3 PBG	--	--
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	ZSF	GR legt fest; Nutzungen gemäss BZR Anhang 2 sowie § 49 PBG								§ 122 Abs. 3 PBG	III	--
Sonderbauzonen	SB	Gemäss Art. 12 BZR (Sonderbauzone Vogelsang) und Art. 13 BZR (Sonderbauzone Brand)								§ 122 Abs. 3 PBG	III	Art. 12, 13
Grünzone	Gr	Gemäss Art. 14 BZR								§ 122 Abs. 3 PBG	III	Art. 14

a) Überbauungsziffer ohne die separaten Überbauungsziffern gemäss Art. 8 Abs. 2 bis 5 und Art. 28 BZR sowie gemäss PBV.

b) Bei einem Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach, dessen First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist und dessen Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion liegt, erhöhen sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe um 1.00 m.

c) In der Dorfzone D dürfen maximal 85 % und in den Arbeits- und Wohnzonen 1 und 2 (A-W 1, AW-2) maximal 60 % der realisierbaren Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) für Wohnzwecke realisiert werden. Die Realisierung von reinen Wohnbauten ist zulässig. Die Planverfasser müssen in diesen Fällen mit einem Referenzprojekt die entsprechenden Prozentzahlen nachweisen.

d) Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf max. 5.00 m über das jeweilige Niveau der Buchmattstrasse hinausragen, wobei 545 m ü. M. nicht überschritten werden dürfen.

e) In der Dorfzone D sind auf Hauptbauten nur gleichseitig nach aussen geneigte Satteldächer (Dachneigung: mind. 30 Grad) zulässig.

f) Gebäudelänge: höchstens 30.00 m; die Gemeinde kann grössere Längen gestatten, wenn eine entsprechende Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassaden und Bepflanzung dies in Rücksicht auf den Landschafts- und Ortsbildschutz gestatten, höchstens aber 50.00 m.

Art. 7
Nachverdichtung in den Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D

Wird in der Wohnzone W-A, W-B, W-C und W-D (ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes) bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- und Neubauten mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.00 m² Hauptnutzfläche gebaut, erhöht sich die anrechenbare Gebäudefläche entsprechend der dabei realisierten Gesamthöhe wie folgt:

a. bei einer Gesamthöhe bis max. 4.50 m: um insgesamt max. 70.00 m².
b. bei einer Gesamthöhe bis max. 7.00 m: um insgesamt max. 35.00 m².
c. bei einer Gesamthöhe über 7.00 m unter Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse: um insgesamt max. 25.00 m².

Art. 8
Überbauungsziffer (ÜZ)

[1] Die zonengemässen Überbauungsziffern sind in der Tabelle in Art. 6 festgelegt.

[2] Unterschreiten in den Wohnzonen A, B und C die tatsächlich realisierte talseitige Fassadenhöhe und die Oberkante der Dachfläche die zulässigen Masse um mindestens 3.00 m, so erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer um 0.05.

[3] Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m, welche an die Hauptbaute anschliessen, gilt in den Wohnzonen A, B, C und D eine separate Überbauungsziffer von insgesamt 0.05, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.

[4] Für Kleinbauten und Anbauten gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer von insgesamt 0.05, wobei jedenfalls mindestens 50.00 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.

[5] Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 6 um 0.02.

[6] …

Art. 9
Bestehende Bauten

…

Art. 10
Mindest- und Höchstnutzungen

[1] In den Zonen W-D und D sind neue Gebäude mit weniger als 3 Wohnungen von mindestens je 60.00 m² Hauptnutzfläche nicht zulässig.

[2] In den Wohnzonen A und B am Eichberg sind maximal drei Wohneinheiten pro neuem, freistehendem Gebäude zulässig. In Gebäuden, in denen aktuell bereits drei Wohnungen realisiert sind, ist eine zusätzliche Einliegerwohnung von max. 60.00 m² Hauptnutzfläche pro Gebäude zulässig.

Art. 10a
Erhaltungszone Wohnen (W-F)

[1] Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der Erneuerung der bestehenden Überbauung.

[2] Bauprojekte müssen folgende Vorgaben erfüllen:

a. Bauliche Veränderungen oder Ersatzbauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt-

und Fassadenhöhen zulässig. Die Stellung der Bauten muss gewahrt bleiben. Für die Bebauung charakteristische Gestaltungsmerkmale von Gebäude und Umgebung sind beizubehalten.

b. Zur Erstellung oder Erweiterung von Balkonen oder der inneren Erschliessung (Aufzug, Treppenhaus) sowie für Klein- und Anbauten kann eine Erhöhung der realisierten anrechenbaren Gebäudefläche im Umfang von max. 10 % gewährt werden.

c. Dachaufbauten und -einschnitte sind zulässig, wenn die Vorgaben gem. Art. 31 eingehalten sind.

[3] In der Erhaltungszone Halde gilt für den Fall, dass pro Gebäude mindestens zwei eigenständige Wohnungen von je mindestens 60 m² Hauptnutzfläche (HNF) bestehen oder realisiert werden, in Abweichung und Ergänzung zum Abs. 2 lit a folgendes:

a. Es ist ein nach aussen geneigtes Schrägdach zu realisieren, dessen First horizontal um mindestens 2.5 m von der Fassade abgesetzt ist. Anstelle der Fassadenhöhe gilt eine minimale Dachneigung von 10 °.

[4] In der Erhaltungszone Wohnen ist das Erstellen eines Gestaltungsplans nicht zulässig.

Art. 11
Kurzone (K)

[1] Die Kurzone dient ausschliesslich dem Zweck des Kur- und Erholungshauses Seematt sowie dessen Besuchern. Es sind nur Seniorenwohnungen und Wohnungen für die Leitung und für das Personal zulässig.

[2] Für die Bauten und Anlagen, die in der Kurzone zulässig sind, legt die Gemeinde im Einzelfall Lage, Höhe, Ausnützung, Gestaltung usw. unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Die Bauten und Anlagen haben sich auf jeden Fall bezüglich Lage, Grösse, Gestaltung usw. und durch eine geeignete Bepflanzung harmonisch in die Seeuferlandschaft einzufügen. Die Gemeinde kann Beiträge an notwendige ökologische Aufwertungsmassnahmen ausrichten.

[3] Im Übrigen bleiben, insbesondere für die Gestaltung des Seeuferbereichs, die Vorschriften der Verordnung zum Schutz des Sempachersees vorbehalten.

Art. 12
Sonderbauzone Vogelsang (SBV-A, SBV-B)

[1] Die Sonderbauzone Vogelsang dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung der Kleinsiedlung Vogelsang. Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Weiler einzufügen.

[2] Gestützt auf die Luftreinhalteverordnung wird die Sonderbauzone im Sinne der vorsorglichen Immissionsbegrenzung in zwei Bereiche unterteilt, in denen folgende Nutzungen zulässig sind:

- Bereich A: Gastgewerbe, Wohnen, nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe.
- Bereich B: Landwirtschaft, nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe, nicht jedoch Wohnen und Gastgewerbe.

[3] Neubauten und Umnutzung bestehender Bauten sind nur gestattet, wenn die geplante neue Nutzung einen engen Bezug zu bereits in der Sonderbauzone vorhandenen Nutzungen hat oder diese sinnvoll ergänzt.

[4] Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Dachform, Gestaltung und Materialien ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Art. 13
Sonderbauzone Brand
(SBB)

[1] Die Sonderbauzone Brand dient dem Bau und Betrieb von Anlagen für den Pferdesport.

[2] Zulässig sind alle Bauten und Anlagen, die der Zweckbestimmung dienen. Auf dem Areal dürfen betriebsnotwendige Wohnflächen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter im Umfang von insgesamt max. 500.00 m² Hauptnutzfläche (gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003) auf Parzelle Nr. 837 und 400.00 m² auf Parzelle Nr. 217 realisiert werden.

[3] Die Stallkapazitäten sind in Parzelle Nr. 837 auf max. 40 Pferde und in Parzelle Nr. 217 auf max. 10 Pferde zu beschränken.

[4] Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Gestaltung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.

[5] Über die gesamte Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Gestaltung des Areals sowie der Bauten und Anlagen regelt.

[6] Bei Aufgabe der obenerwähnten Nutzung ist die Sonderbauzone Brand im dafür erforderlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und die Pferdesportanlagen sind zurückzubauen.

[7] In der Sonderbauzone Brand ist für einen genügenden ökologischen Ausgleich zu sorgen (Bepflanzung, Retentionsanlagen, usw.).

Art. 14
Grünzonen
(Gr-A, Gr-G)

[1] In der allgemeinen Grünzone (Gr-A) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

Gebiete 1 - 3:	Freihaltung Bereich Tunnel A2, Gartenanlagen ohne Hochbauten (mit Revers)
Gebiet 4:	Umgebungsschutz Weiher/Naturschutzzone
Gebiet 5:	Gestaltung Siedlungsrand
Gebiet 6:	Schutz Feldgehölz/Hecke
Gebiet 7:	Freihaltung und Gestaltung Zonenrand im Gebiet Brand

[2] Durch Bepflanzung und Gestaltung sind die Flächen, soweit sie nicht landwirtschaftlich genutzt werden, Zwecken der Naherholung und/oder des Landschafts- und Naturschutzes dienstbar zu machen. Die Gemeinde kann für die allgemeine Grünzone auf öffentlichem Grund Bewirtschaftungs- und Pflegekonzepte erarbeiten.

[3] In der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes. Wo die Grünzone Gewässerraum als überlagerte Zone dargestellt wird, darf die entsprechende

Fläche bei der Berechnung der Nutzungsziffer zur anrechenbaren Grundstücksfläche gerechnet werden. Die Festlegung des Gewässerraumes wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

Art. 14a
Grünzone Freiraum (Gr-F)

Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes. Sie überlagert andere Zonen.

c) Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

§ 54 Landwirtschaftszone

§ 55 Reservezone

§ 56 Übriges Gebiet

§ 57 Gefahrenzone

§ 58 Freihaltezone

§ 59a Weilerzone

§ 59b Deponiezone, Abbauzone

Art. 15
Landwirtschaftszone (Lw)

[1] In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

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

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 16
Übriges Gebiet C (UeG-C)

[1] Im Übrigen Gebiet C (UeG-C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz des Sempachersees.

[2] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 17
Gefahrenzonen (G)

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

[2] Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeinde zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[3] Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können bei der Gemeinde eingesehen werden.

[4] Die Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

[5] Die Gefahrenzonen mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 17a
Oberflächenabfluss

[1] In Ergänzung zu den in der Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenzonen ist die Oberflächenabflusskarte im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie zeigt den Niederschlag, welcher unmittelbar an der Geländeoberfläche abfliesst.

[2] Bei der Planung von Ersatz- und Neubauten ist die Oberflächenabflusskarte als verbindliche Grundlage zu konsultieren und es sind Massnahmen zur Reduktion des Schadenspotenzials durch Oberflächenabflüsse vorzusehen.

Art. 18
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert und bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzone.

[2] In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss Eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

d) Schutzzonen

Hinweis auf PBG

§ 60 Schutzzonen

Art. 19
Naturschutzzone (NaZ)

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

[3] Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,

- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

[4] Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

a. im Interesse der Schutzziele oder

b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

[5] Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20
Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

[3] Hoch- und Tiefbauten haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass der Bestand nicht gefährdet ist.

[4] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 21
Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Objekte sowie „Baugruppen“. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmales im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

[2] Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 22
Archäologische Fundstellen

[1] Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 23
Schutzzone Geomorphologie (Geo)

[1] In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.

[2] Die Schutzzone Geomorphologie überlagert die Landwirtschaftszone. Die heutige und künftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

[3] Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.

[4] Landschaftsprägende Geländeveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

e) Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG

§ 61 Öffentliche Auflage, Einsprachen

§ 62 Behandlung der Einsprachen

§ 63 Beschlussfassung

§ 64 Genehmigung, Rechtswirkung

§ 64a Kosten

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 65 Zweck

§ 66 Kosten

b) Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§ 68 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

§ 69 Planungsverfahren

§ 70 Rechtswirkung

c) Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§ 74 Erlass

§ 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan

§ 77 Planungsverfahren

§ 80 Geltungsdauer

Art. 24
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Bei Gestaltungsplänen mit einer Fläche von mind. 3‘000 m² kann die Gemeinde gemäss § 75 Abs. 2 PBG Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

[2] In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur auf Grundlage eines rechtsgültigen Gestaltungsplans gebaut werden.

[3] Bei neuen Gestaltungsplänen sind Energiekonzepte einzureichen.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG

§ 81 Zweck

§ 82 Zuständigkeit

§ 83 Geltungsdauer

§ 84 Verfahren

§ 85 Rechtswirkung

Teil C LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG

§ 86-101 Landumlegung

§ 102-104 Grenzregulierung

Teil D ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

Hinweis auf PBG

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

Teil E BAUVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG

§ 112a	Baubegriffe und Messweisen
§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

II. ERSCHLIESSUNG

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsatz
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 25
Garagen und Abstellplätze

[1] Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund pro Wohnung mindestens 1.5 Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zusätzlich pro Wohnung 0.3 Abstellplätze für Besucher zu erstellen. Eine angebrochene Anzahl Abstellplätze ist aufzurunden. Garagenvorplätze können als Besucherparkplätze angerechnet werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen im Sinne des Strassengesetzes erteilen.

[2] Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Freistehende Garagen sind zu vermeiden. Andernfalls sind sie schonend in die Umge-

bung einzufügen. Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen sind Sammeleinstellhallen zu erstellen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze.

[3] Bei anderen Nutzungen (Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, etc.) legt die Gemeinde die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund von einschlägigen Normen sowie die Art der Anordnung (Einstellhallen, Aussenparkplätze, etc.) unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.

[4] Garagenvorplätze und offene Abstellflächen sind soweit technisch möglich und zulässig mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.

[5] In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Die Anzahl Abstellplätze errechnet sich aus der Anzahl Zimmer pro Wohnung minus jeweils 1 Zimmer.

[6] Die Gemeinde kann die Anzahl Abstellplätze für Fahrzeuge und Fahrräder reduzieren, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Als besondere Gründe für eine Reduktion gelten insbesondere Nutzungen mit nachhaltig geringem Verkehrsaufkommen sowie die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte.

III. ABSTÄNDE

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG

§ 120 Messweise

§ 122 Ordentlicher Grenzabstand

§ 124 Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten

§ 125 Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten

§ 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen

§ 129 Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG

§ 130 Messweise

§ 131 Ordentlicher Gebäudeabstand

§ 132 Besondere Gebäudeabstände

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG

§ 133 Bauten und Anlagen

§ 134 Einrichtungen im öffentlichen Interesse

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG

§ 134a Zonenrandabstand

§ 135 Strassenabstand

§ 136 Waldabstand

§ 137 Gewässerabstand

IV. HÖHENMASSE

Hinweis auf PBG

§ 139 Berechnung

Art. 26
Gebäudenorm
(vgl. Skizze im Anhang)

Kein Punkt der Dachkonstruktion darf über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss Art. 6 liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 31 Abs. 3.

Art. 27
Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Bei Abgrabungen von mehr als 1.00 m wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe um das 1.00 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen in keinem Fall das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade unterschreiten.

[3] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten und Bauteile gemäss Art. 8 Abs. 3 sowie die Flächen von Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

V. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Hinweis auf PBG

§ 140 Eingliederung, Begrünung

§ 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt

§ 142 Schutz bedeutender Gebäude, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen

§ 143 Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 28
Terrassenhäuser
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.

[2] Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich ohne Rückversatz ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) realisiert werden.

[3] Die zonengemässe Gebäudelänge darf in Hangrichtung überschritten werden.

[4] Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe gemäss Art. 6 gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m. Die Vorgaben bzgl. Abgrabungen am Gebäude gem. Art. 27 sind für die Gesamthöhe sinngemäss anzuwenden. Die bergseitig in Erscheinung tretende Fassadenhöhe darf maximal 3.50 m betragen.

[5] Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 6 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m. Die dadurch erhöhte ÜZ darf nur für die rückversetzten Geschosse in Hangrichtung konsumiert werden.

Art. 29
Terrainveränderungen

[1] Die Gemeinde erlässt Richtlinien über Terrainveränderungen und Mauern.

[2] Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.

[3] Von den Richtlinien kann die Gemeinde, insbesondere aus Lärmschutzgründen, Ausnahmen gewähren oder zusätzliche Massnahmen verlangen.

[4] Stützmauern dürfen, gemessen ab gestaltetem Terrain, eine Höhe von 1.50 m nicht übersteigen. Die Gemeinde kann bei Stützmauern, die durch den Strassenbau bedingt sind, Ausnahmen gestatten. Ebenso kann sie bei Naturhecken, wenn das Einverständnis der Anstösser vorliegt, Ausnahmen gestatten. Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten. Vorbehalten bleibt § 126 PBG.

Art. 30
Bepflanzung
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (Umgebungsplan) kann die Gemeinde Auflagen über Bepflanzungen zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes verfügen und insbesondere die Verwendung von standorttypischen Arten verlangen. Im Siedlungsgebiet (ausgenommen in Grünzonen und in geschützten Hecken) dürfen keine hochwachsenden Nadelgehölze neu gepflanzt werden (Endwuchs maximal 3.00 m). Die Gemeinde kann für strassenbegleitende Bäume und in Gestaltungsplänen abweichende Baumhöhen gestatten.

[2] Die Neupflanzung von invasiven gebietsfremden Arten ist verboten.

[3] Auf Antrag der Gemeinde oder der Nachbarschaft kann die Gemeinde verlangen, dass Bäume und Sträucher in den Bauzonen (ausgenommen in Grünzonen und in geschützten Hecken) auf Kosten des jeweiligen Grundeigentümers zurückgestutzt werden. Als maximale Höhe gilt dabei eine horizontale Linie ab dem maximal zulässigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen an der Talseite des

realisierten Gebäudes. Es obliegt dem Antragsteller die Höhe der bestehenden Bepflanzung in m ü. M. nachzuweisen.

[4] Laubbäume, deren Standort die Aussicht von umliegenden Wohnparzellen nicht wesentlich behindern, sowie wertvolle Altbestände, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Im Zweifelsfall entscheidet die Gemeinde über eine vorliegende Sichtbehinderung, bezeichnet wertvolle Altbestände und verfügt das Zurückstufen auf die zulässigen Höhen auf Kosten der Grundeigentümer. Zu diesem Zweck ist sie berechtigt, auf Kosten der Grundeigentümerschaft vorgängig ein Gutachten erstellen zu lassen.

[5] Die Gemeinde erlässt behördenverbindliche Richtlinien.

Art. 31
Dachbegrünung, Dachaufbauten und -einschnitte

[1] Dächer bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die weniger als 3.00 m unterhalb der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Art. 6 liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

[3] Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 6 und Art. 26 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 32
Antennen

[1] Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

b. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c. Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

[3] Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

[4] Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeits- und Wohnzone 2 (A-W 2);

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke ohne Alters-/Pflegeheim;

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antennenanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[5] In reinen Wohnzonen und in der Arbeits- und Wohnzone 1 (A-W 1) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

[6] In der Naturschutzzone sowie in bzw. an Denkmalschutzobjekten und Kulturobjekten und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Zonen und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

[7] Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Schutzobjekte und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

Art. 33 Beleuchtung / Lichtemissionen

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

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

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

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

VI. SICHERHEIT

Hinweis auf PBG

§ 145 Allgemeines

§ 146 Gefährdete Gebiete

§ 147 Brandmauern

§ 149 Seilbahnen und Skilifte

Art. 34
Technische Gefahren

Bei Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen. Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

VII. SCHUTZ DER GESUNDHEIT

1. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 150 Baustoffe

§ 151 Benützung der Bauten und Anlagen

§ 152 Besonnung

§ 153 Belichtung und Belüftung

§ 154 Raummasse

§ 154a Aussengeschoss- und Umgebungsflächen

§ 155 Isolationen

§ 156 Ausnahmen

§ 157 Behindertengerechtes Bauen

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG

§ 158 Erstellung

§ 159 Ersatzabgaben

Art. 35
Ersatzabgabe für Spielplätze

Die Ersatzabgabe beträgt CHF 200.- pro m² nicht realisierter Spielfläche (Stand 2014). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.

3. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG

§ 161 Vermeidung übermässiger Immissionen

§ 162 Voraussetzungen

Art. 36
Bauen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann daher erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.

[2] Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

[3] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

VIII. ...

IX. HOCHHÄUSER

Hinweis auf PBG

§ 166 Hochhäuser

X. EINKAUFS- UND FACHMARKTZENTREN

Hinweis auf PBG

§ 169 Begriffe

§ 170 Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren

§ 171 Besondere Anforderungen an Einkaufszentren

§ 172 Ausnahmen

§ 173 Planungskosten

XI. CAMPING

Hinweis auf PBG

§ 174 Camping

§ 177 Fahrende

XII. BESTANDESGARANTIE, 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 und Verfahren

Teil F BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG

§ 184 Baubewilligungspflicht

§ 186 Bauplatzinstallationen

§ 187 Abbrucharbeiten

§ 188 Baugesuch, Beilagen

§ 191 Baugespann und Profile

§ 192 Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

§ 192a Leitverfahren und Leitbehörde

§ 193 Bekanntmachung und Auflage

§ 194 Einsprachen

§ 195 Prüfung des Baugesuchs

§ 196 Entscheid und Eröffnung

§ 198 Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren

§ 198a Behandlungsfristen

§ 200 Baubeginn

§ 201 Geltungsdauer der Baubewilligung

§ 202 Planänderung

§ 203 Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle

§ 204 Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen

§ 205 Ordnung auf Bauplätzen

Teil G RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG

§ 206 Rechtsmittel

§ 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Teil H AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG

§ 208 Aufsicht

§ 209 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

§ 210 Einstellung von Bauarbeiten

§ 211 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

§ 212 Kosten

§ 213 Strafbestimmungen

§ 214 Strafanzeige

Art. 37
Fachkommission, Gutachten

[1] Die Gemeinde ist berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung und des Natur- und Umweltschutzes sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben und Bebauungs- und Gestaltungsplänen sowie des Wärmeschutznachweises Fachleute beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes hat die Gemeinde ein Gutachten der zuständigen kantonalen Fachkommission einzuholen.

[2] Die Gemeinde kann einzelne Aufgaben des Bauwesens Fachleuten übertragen.

Art. 37a
Ausnahmen

[1] Die Gemeinde kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements bewilligen, insbesondere:

a. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;

b. beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.

[2] 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.

Art. 38
Gebühren

[1] Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von

Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

[2] Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.– und 200.– fest.

[3] Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

[5] Für die Prüfung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen, Vorabklärungen usw. sowie für Teiländerungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplanes im Sinne von § 64a Abs. 2 PBG, erhebt die Gemeinde eine Gebühr nach Zeitaufwand.

Art. 39
Strafbestimmungen

[1] 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 eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 19 Abs. 2, 3 oder 5 sowie Art. 20 Abs. 1 oder 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil I SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG	
§ 222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 40
Schlussbestimmungen

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 12. Juni 2002 (Ergänzung 13. Dezember 2004, Änderung 13. Juni 2007, Teilrevision 7. Juni 2011 und Teilrevision 14. Juni 2012) wird aufgehoben.

[3] Folgende Gestaltungspläne und deren nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:

Gestaltungsplan «Eichhof» vom 12. Juli 1979

Gestaltungsplan «Halde» vom 07. Dezember 1993

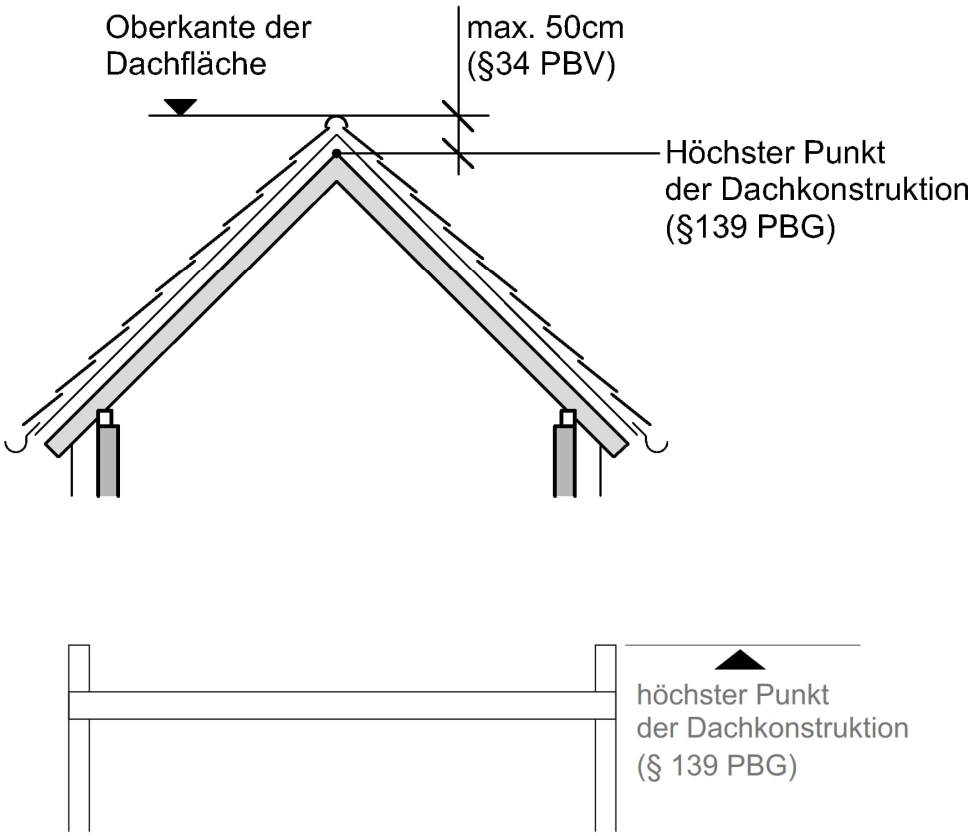
Gestaltungsplan «Sonnehof» vom 01. Juni 1995

ANHANG

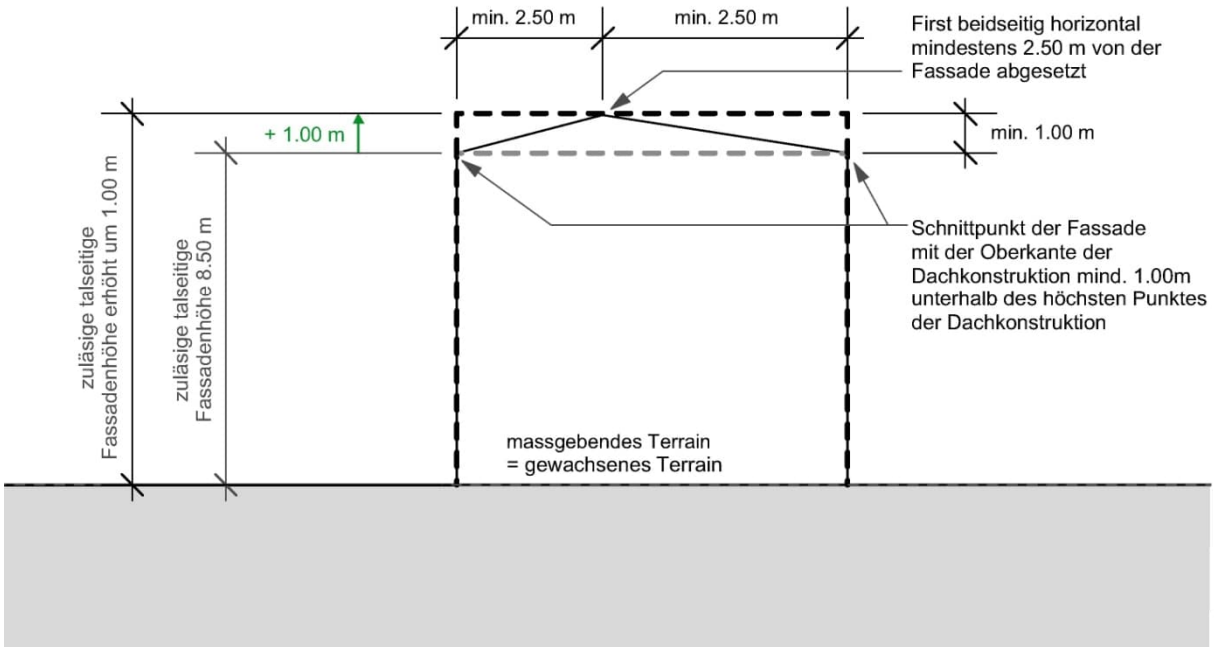
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke**		**Anhang 1** verbindlich
Parzellen Nr. 162, 163, 481:	Schulanlagen, Feuerwehr, Gemeindemagazin, kulturelle Einrichtungen, zentrale Infrastruktureinrichtungen, Vereinseinrichtungen	ES: II
Parzellen Nr. 162, 165, 166:	Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen	ES: II
Parzelle Nr. 207 (Teil), Seematt:	Wohnen im Alter	ES: II
Parzelle Nr. 676 und 698:	Seebelüftung, Pumpwerk ARA	ES: III

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen**	**Anhang 2** verbindlich
Gebiet 1 (am See; Parzellen Nr. 209, 210, 352, 367):	Strandbad, weitere Wassersportarten, Freizeitaktivitäten, Gastgewerbebetrieb
Gebiet 2 (Brand; Parzelle Nr. 751):	Einrichtungen für Sport- und Freizeitaktivitäten, Kurzdistanzschiesssportanlage mit 50 m-Kleinkaliberschiessanlage mit den erforderlichen Zusatzeinrichtungen

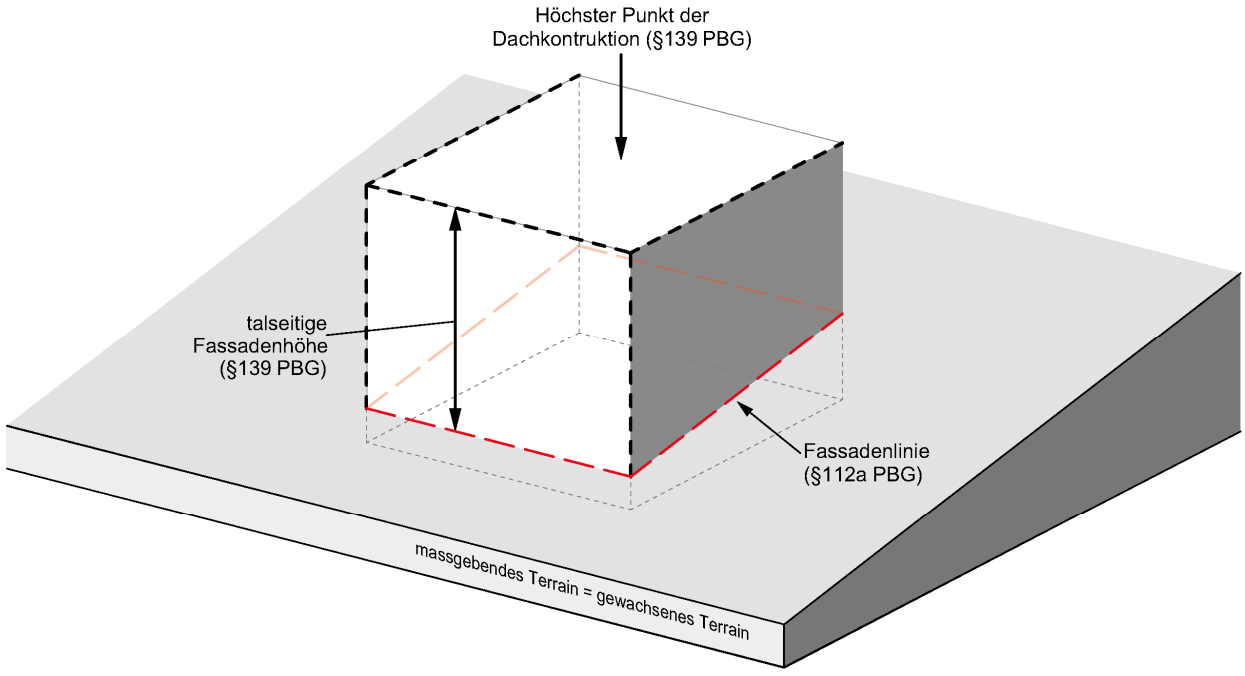
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Oberster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 3** orientierende Skizze



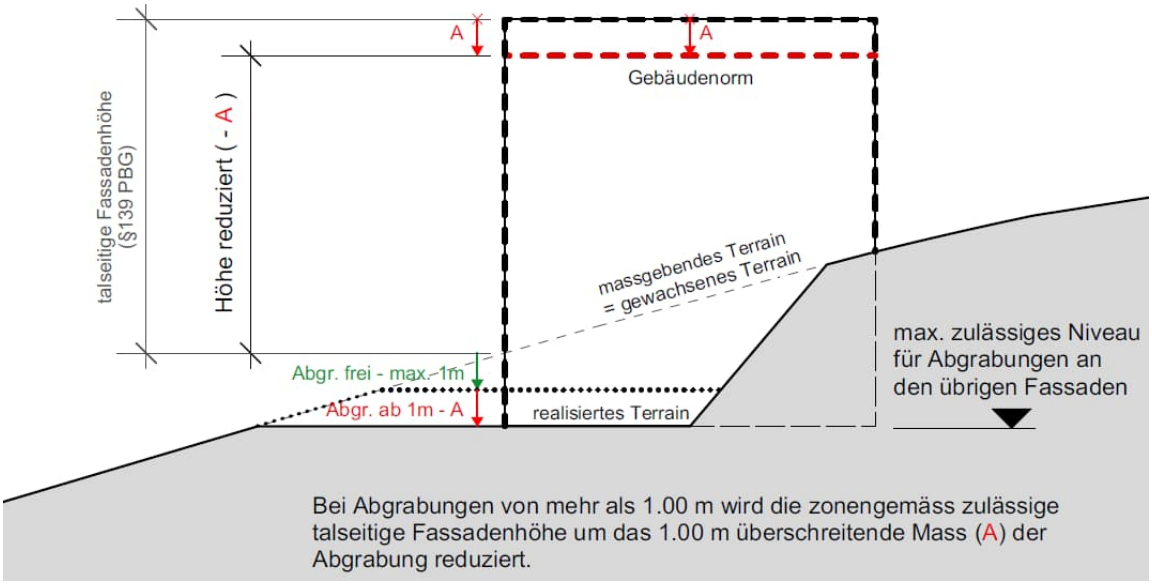
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Art. 6: Grundmasse Bauzonen**	**Anhang 4** orientierende Skizze



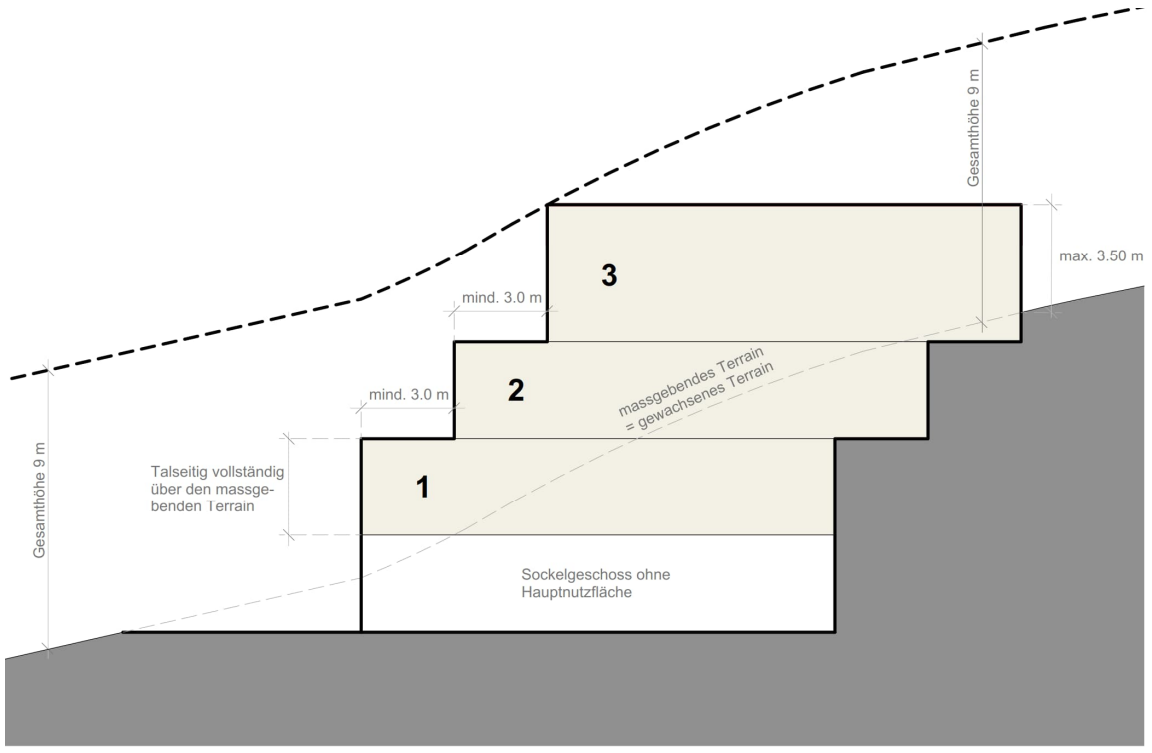
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Art. 26: Gebäudenorm**	**Anhang 5** orientierende Skizze

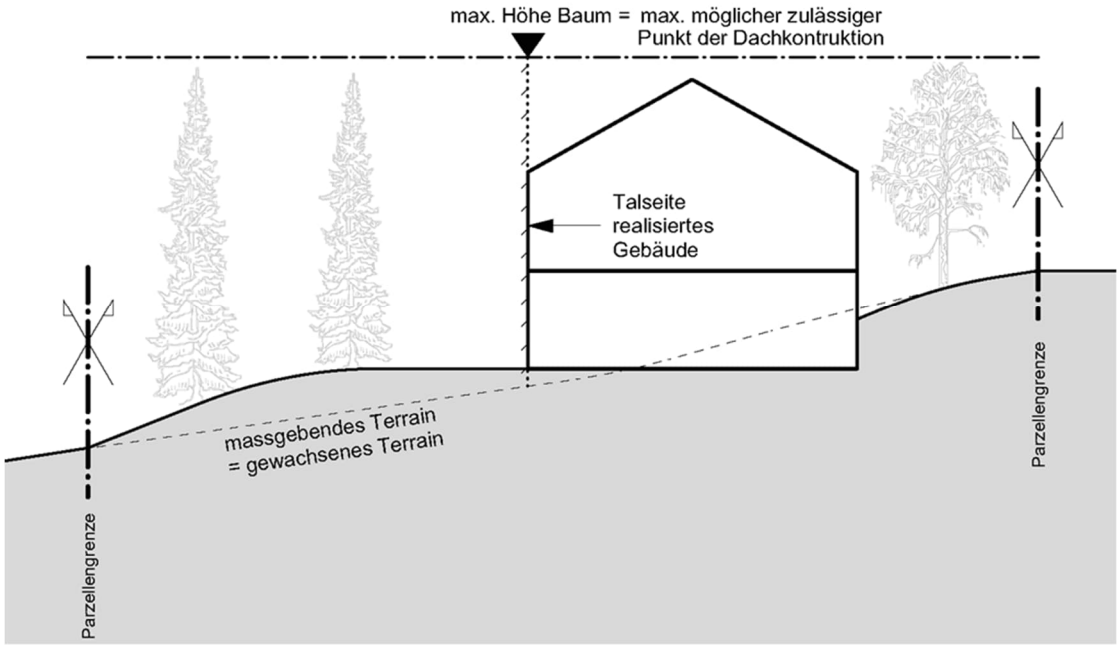


Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Art. 27: Abgrabungen am Gebäude**	**Anhang 6** orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Eich **Art. 28: Terrassenhäuser**	**Anhang 7** orientierende Skizze




max. Höhe Baum = max. möglicher zulässiger Punkt der Dachkontruktion
Talseite
realisiertes
Gebäude
massgebendes Terrain
= gewachsenes Terrain
Parzellengrenze
Parzellengrenze