

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Escholzmatt

Vom 2. Dezember 1994, 12. Juni 2002
Mit Änderungen vom 7. Dezember 2012

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Dezember 2012

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Gody Studer

Anton Kaufmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 790 vom 2. Juli 2013

Namens des Regierungsrates:

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN UND BEWILLIGUNGSVERFAHREN	5
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Rechtscharakter.....	5
Art. 3 Zuständige Behörde, Gutachten.....	5
Art. 4 Baugesuch	6
Art. 5 Gebühren.....	6
Art. 6 Ausnahmegewilligungen	6
2. GEMEINSAME ZONENVORSCHRIFTEN	7
2.1 Allgemeine baupolizeiliche Bestimmungen	7
Art. 7 Baulinien.....	7
Art. 8 Zusammenbau	7
Art. 9 Gebäudehöhe	7
Art. 10 Gestaltung von Treppenhäusern	7
Art. 11 Umweltschutz.....	7
Art. 12 Meteorwasser, nicht verschmutztes Abwasser	8
2.2 Eingliederung	8
Art. 13 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	8
Art. 14 Dachgestaltung.....	9
Art. 15 Antennen, Energiegewinnungsanlagen	9
2.3 Objektschutz	9
Art. 16 Naturobjekte.....	9
Art. 17 Heckenpflege und -anpflanzung.....	9
2.4 Verkehrsanlagen, Abstellplätze	10
Art. 18 Verkehrsrichtplan.....	10
Art. 19 Strassenabstände.....	10
Art. 20 Abstellplätze für Fahrzeuge	10
Art. 21 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder	11
2.5 Spiel- und Begegnungsräume	11
Art. 22 Spielplätze und Freizeitanlagen	11
3. BESONDERE BESTIMMUNGEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN	12
3.1 Allgemeines	12
Art. 23 Zoneneinteilung	12
Art. 24 Zonenpläne	12
Art. 25 Zonen mit Gestaltungs- bzw. Bebauungsplanpflicht.....	12
Art. 26 Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen.....	13
Art. 27 Lärmbelastete Gebiete	13
Art. 28 Wohnanteil	13
Art. 29 Berechnung der Ausnutzungsziffer	13
3.2 Bauzonen	14
Art. 30 Dorfzone (D).....	14
Art. 31 Kernzone (K).....	14
Art. 32 Viergeschossige Wohnzone (W4)	14
Art. 33 Dreigeschossige Wohnzone (W3).....	15
Art. 34 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A).....	15

Art. 35 Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B).....	15
Art. 36 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3).....	16
Art. 37 Arbeitszone III (A III).....	16
Art. 38 Arbeitszone IV (A IV).....	17
Art. 39 Sonderbauzone Lehn (Le)	17
Art. 40 Weilerzone (W)	18
Art. 41 Zone für öffentliche Zwecke (OEZ)	18
Art. 42 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (SFA 1)	19
Art. 43 Abbauzone (Ab).....	19
Art. 44 Grünzone (Gr).....	19
3.3. Nichtbauzonen	20
Art. 45 Landwirtschaftszone (L)	20
Art. 46 Übriges Gebiet (ÜG).....	20
Art. 47 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (SFA 2)	20
3.4 Schutzzonen	21
Art. 48 Ortsbildschutzzone (OBS).....	21
Art. 49 Grünzone Gewässerraum (GrG)	21
Art. 50 Naturschutzzone (Ns).....	21
Art. 51 Landschaftsschutzzone Moorlandschaft (Lm).....	22
Art. 52 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 51	23
3.4 Gefahrenzonen	24
Art. 53 Gefahrenzonen allgemein.....	24
Art. 54 Gefahrenzone 3 (GF3), Verbotsbereich.....	24
Art. 55 Gefahrenzone 2 Hochwasser (GF2 W).....	24
Art. 56 Gefahrenzone 2 Rutsch-/Sturz (GF2 R/S)	25
Art. 57 Gefahrenzone 2 Gleitschnee (GF2 G).....	25
Art. 58 Gefahrenzone 1 Hochwasser (GF1 W).....	26
Art. 59 Gefahrenzone 1 Rutsch-/Sturz (GF1 R/S).....	26
Art. 60 Technische Gefahren	26
3.5 Kantonale Inventare	26
Art. 61 Kulturobjekte und -denkmäler.....	26
Art. 62 Archäologische Fundstellen.....	27
Art. 63 INR-Geo-Objekte.....	27
4. BAUPLANUNG	28
Art. 64 Bebauungs- und Richtpläne.....	28
Art. 65 Gestaltungspläne.....	28
Art. 66 Verdichtete Bauweise.....	29
5. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	30
Art. 67 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	30
Art. 68 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	30
Art. 69 Indexierte Ersatzabgabe	30
Art. 70 Inkrafttreten	30
ANHANG 1	33
Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 41 BZR).....	33
ANHANG 2	33
Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (Art. 42 BZR).....	33

ANHANG 3	33
Übriges Gebiet (Art. 46 BZR).....	33

ANHANG 4	34
Auszug aus dem übergeordneten Recht (PBG).....	34

Anhänge 5 bis 7 als Beilage

ANHANG 5: Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1 lit. c PBG (Art. 46 BZR)

ANHANG 6: Abbauzonen (Art. 43 BZR)

ANHANG 7: Naturschutzzonen (Art. 50 BZR)

Abkürzungen

RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979

RPV: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000

PBG: Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989

PBV: Planungs- und Bauverordnung vom 27. November 2001

NLG: Gesetz über den Natur und Landschaftsschutz vom 18. September 1990.

LSV: Eidgenössische Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

VSS: Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute

Die Einwohnergemeinde Escholzmatt erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

1. Einleitende Bestimmungen und Bewilligungsverfahren

Art. 1 Zweck

1. Das Bau und Zonenreglement bezweckt die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung zu schaffen.
2. Insbesondere dient es dazu:
 - a) den Boden und die Energie haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen.
 - b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten.
 - c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren.
 - d) die landschaftlich bedeutenden Elemente sowie die natürlichen und naturnahen Gebiete zu schützen.

Art. 2 Rechtscharakter

Die Bestimmungen dieses Reglementes sind als öffentliches Recht zwingend und können durch private Vereinbarungen weder abgeändert noch aufgehoben werden.

Art. 3 Zuständige Behörde, Gutachten

1. Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat.
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 berechtigt, wichtige Baufragen, grössere Bauvorhaben und Gestaltungspläne auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
4. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere oder Pflanzen oder das Orts- und Landschaftsbild haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinen Entscheiden mitzuberücksichtigen¹.

¹ siehe auch § 6 NLG

Art. 4 Baugesuch

1. Für Form und Umfang von Baugesuch und Baugespann sind die Bestimmungen des PBG massgebend (§§ 188 ff. PBG).
2. Bei der Aussteckung des Baugespannes sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren. Nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen.
3. In lärmbelasteten Gebieten ist im Baugesuch im Sinne von Art. 34 LSV nachzuweisen, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten wird (s. auch Art. 27 BZR).

Art. 5 Gebühren

1. Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung eines Baugesuches sowie für die erforderlichen Baukontrollen eine Gebühr von 2.0‰ bis Fr. 2 Millionen, für den übersteigenden Betrag eine Gebühr von 1.00‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens jedoch Fr. 200.--.
2. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr gemäss Abs. 1 entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
3. Für die Prüfung von Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungsplänen etc. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Aufwand berechnet. Er ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.
4. Wird ein eingereichtes Bauvorhaben nicht ausgeführt, erfolgt eine dem Minderaufwand angemessene Gebührenrückerstattung.

Art. 6 Ausnahmegewilligungen

1. Der Gemeinderat kann unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gestützt auf § 37 PBG Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen; insbesondere
 - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu unzumutbaren Härten oder zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde.
 - b) für Bauten von öffentlichem Interesse.
 - c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Dorf-, Kern- und den Wohnzonen.
 - d) für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.
 - e) bei Vorliegen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes.
2. Ausnahmegewilligungen dürfen dem Zweck des Bau- und Zonenreglementes nicht zuwiderlaufen. Insbesondere dürfen sie nicht zur Überschreitung der zulässigen Ausnützung führen. Vorbehalten bleiben die Regelungen über den Gestaltungsplan (Art. 65 BZR) und über die verdichtete Bauweise (Art. 66 BZR).
3. Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
4. Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

2. Gemeinsame Zonenvorschriften

2.1 Allgemeine baupolizeiliche Bestimmungen

Art. 7 Baulinien

1. Wo keine Baulinien bestehen, haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20.00 m zum Waldrand einzuhalten (§ 136 Abs. 2 PBG).
2. Die Bebaubarkeit des Landes im Bereich von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern und schützenswerten Naturobjekten kann mittels Baulinien in den hierfür vorgesehenen Verfahren festgelegt werden.
3. Die Baulinien ersetzen die Abstandsvorschriften.

Art. 8 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 9 Gebäudehöhe

1. Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne des PBG aus der Zahl der zugelassenen Vollgeschosse.
2. Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Schrägdach mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Dabei darf die Kniewandhöhe, gemessen an der Innenseite der Aussenwand ab OK Dachgeschossboden bis OK Wandpfette, höchstens 1.1 m und die Dachneigung höchstens 45° betragen.
3. Bei Flachdächern darf die Brüstungshöhe die von der SUVA vorgeschriebene Mindesthöhe nicht überschreiten.

Art. 10 Gestaltung von Treppenhäusern

Der Gemeinderat kann bei besonderen Bauvorhaben grössere lichte Podest- und Treppenbreiten vorschreiben, als das PBG (§ 154) verlangt.

Art. 11 Umweltschutz

1. Für Umweltschutzmassnahmen und für Massnahmen zur wirtschaftlichen Nutzung der Energie wird auf das kantonale Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 6. März 1989, auf das kantonale Energiegesetz vom 7. März 1989 sowie auf die §§ 163 ff. PBG verwiesen.
2. Der Gemeinderat kann den Nachweis optimaler Energienutzung sowie weiterer Energiesparmassnahmen auf Kosten der Bauherrschaft verlangen.

Art. 12 Meteorwasser, nicht verschmutztes Abwasser

1. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses können vom Gemeinderat bei Bauprojekten und Gestaltungsplänen eine wasserdurchlässige Gestaltung von Park- und Lagerflächen oder Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Einstau bewirken.
2. Sofern die topografischen oder geologischen Gegebenheiten es gestatten, können Massnahmen zum Versickern lassen von nicht verschmutztem Abwasser verlangt werden. Bei Gestaltungsplänen sind entsprechende Flächen vorzusehen.

2.2 Eingliederung**Art. 13 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

1. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Gestaltungsplänen für grössere oder exponierte Bauvorhaben von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Projekten abhängig zu machen. Er kann dafür die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes unterstützen.
3. Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen, kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen, oder durch einen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers ausarbeiten lassen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat auch unabhängig eines Baubewilligungsverfahrens spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung vorwiegend einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.
4. Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
5. Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben. Talseitige Sockelgeschosse und Stützmauern sind durch Staffelung, Aufschüttung und Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
6. Es darf nur 1 Untergeschoss sichtbar sein. Dieses darf in reinen Wohnzonen nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von gedeckten Autoabstellplätzen.
7. Durch Brand oder andere Elementarereignisse zerstörte Gebäude sind innert einem Jahr ganz abzutragen oder im Rahmen dieser Bauordnung wieder herzustellen.
8. Aussenreklamen², Schaukästen, Warenautomaten, Beleuchtungseffekte² und der gleichen bedürfen einer Bewilligung der Baubehörde. Diese ist zu verweigern, wenn das Ortsbild beeinträchtigt wird.

² Siehe Reklameverordnung des Kantons Luzern vom 3. Juni 1997

Art. 14 Dachgestaltung

1. Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material und Farbe) gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
2. Dachaufbauten, Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen pro Seite nicht mehr als 40% der Dachlänge beanspruchen.
3. Im Interesse des Landschafts-, Orts- oder Quartierbildes kann der Gemeinderat gebietsweise verbindliche Weisungen über die Gestaltung der Dächer erlassen.

Art. 15 Antennen, Energiegewinnungsanlagen

1. Aussenantennen für den Empfang von Stationen dürfen das Quartier- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt § 143 Abs. 2 ff. PBG.
2. Sichtbar montierte Energiegewinnungsanlagen (Sonnenkollektoren und dgl.) müssen so gestaltet sein, dass sie sich in Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auf Kulturobjekten und –denkmälern sind störende Energiegewinnungsanlagen nicht gestattet.

2.3 Objektschutz**Art. 16 Naturobjekte**

1. Die in den Zonenplänen bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen.
2. Der Gemeinderat trifft im Einzelnen und soweit erforderlich weitere Massnahmen zur Erhaltung der Naturobjekte. Er kann zudem Beiträge für Massnahmen zur Pflege und Erhaltung von Naturobjekten ausrichten.
3. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege ist im Übrigen gewährleistet.
4. Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
5. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen.
6. Bauliche Massnahmen in der Umgebung von Naturobjekten dürfen dessen Weiterbestand nicht beeinträchtigen.

Art. 17 Heckenpflege und -anpflanzung

1. Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen unterstehen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989. Die im Zonenplan eingetragenen Objekte haben orientierenden Charakter.
2. Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über Heckenbreite, Heckendichte und Bepflanzungsart.
3. Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Strauchar-

ten anzustreben, wobei Dornsträucher zu bevorzugen sind.

4. Wird die Pflege der Hecken oder Baumgruppen innerhalb des Siedlungsgebietes vernachlässigt, so hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege sowie die Bepflanzung von Lücken durch die Gemeinde zu dulden.
5. Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten aller Art: 5.00 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen: 4.00 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 2.00 m

2.4 Verkehrsanlagen, Abstellplätze

Art. 18 Verkehrsrichtplan

1. Für den Bau, die Funktion und Gestaltung neuer Strassen, Wege und Plätze sowie die Erhaltung und Schaffung von Fusswegverbindungen ist der kommunale Verkehrsrichtplan massgebend.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der einzelnen Verkehrsteilnehmer angemessen genügen und der Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

Art. 19 Strassenabstände

1. Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan³ vorliegt, gelten die Bestimmungen des Strassengesetzes.
2. Wo mit der späteren Erstellung eines Rad- oder Gehweges zu rechnen ist, kann der Gemeinderat eine Erhöhung des Mindestabstandes um 2.00 m verlangen. In diesem Fall haben Einfriedungen, Abschrankungen, Mauern etc. diesen Abstand von der Strassengrenze einzuhalten. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine baulichen Anlagen beim Bau eines Rad- oder Gehweges auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

Art. 20 Abstellplätze für Fahrzeuge

1. Pro Wohnung ist 1 überdeckter Personenwagen-Abstellplatz zu erstellen. Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich pro 2 Wohnungen 1 Abstellplatz für Besucherautos zu erstellen und zu reservieren, wobei Bruchteile von Abstellplätzen aufzurunden sind. Bei anderer Nutzung (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS-Normen fest.
2. Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Die Fläche für einen Personenwagen Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
3. Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Begrünungsaufgaben verbinden. Wo

³ Minderabstände gegenüber Kantonsstrassen bedürfen der Genehmigung durch das Baudepartement

möglich sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.

4. Der Gemeinderat kann im bereits überbauten Gebiet Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.
5. Kann ein Grundeigentümer die erforderliche Zahl der Abstellplätze auf privatem Grund im bereits überbauten Gebiet nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.-- (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) pro Abstellplatz zu entrichten. Diese Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und zweckgebunden für die Erstellung von Ersatzabstellplätzen eingesetzt. Sie ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz erhoben werden. Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen.

Art. 21 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Flächen zu betragen, welche für gedeckte Autoabstellplätze benötigt wird.

2.5 Spiel- und Begegnungsräume

Art. 22 Spielplätze und Freizeitanlagen

1. Vor der Parzellierung oder Realisierung grösserer zusammenhängender Baugebiete ist die Ausscheidung von qualitätsvollen Spiel- und Begegnungsräumen, ihre Realisierung, ihre Sicherung und ihr Unterhalt zu Lasten der Bauherrschaft grundbuchlich zu regeln.
2. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des PBG (§ 158).
3. Kann ein Bauherr die erforderliche Fläche für Spielplätze und Freizeitanlagen nicht erstellen, so hat der Bauherr pro m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.-- (indexiert gemäss Zürcher Baukostenindex) zu entrichten. Der Erlös der Ersatzabgabe ist zur Erstellung von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche zu verwenden.

3. Besondere Bestimmungen für die einzelnen Zonen

3.1 Allgemeines

Art. 23 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

1. Bauzonen:	D	Dorfzone
	K	Kernzone
	W4	Viergeschossige Wohnzone
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	W2A	Zweigeschossige Wohnzone A
	W2B	Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage
	WA3	Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	A III	Arbeitszone III
	A IV	Arbeitszone IV
	Le	Sonderbauzone Lehn
	W	Weilerzone
	OEZ	Zone für öffentliche Zwecke
	SFA 1	Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (Grundnutzung)
	Ab	Abbauzone
	Gr	Grünzone
2. Nichtbauzonen:	L	Landwirtschaftszone
	UeG	Übriges Gebiet
	SFA 2	Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (überlagerte Nutzung)
3. Schutzzonen:	OBS	Ortsbildschutzzone
	GrG	Grünzone Gewässerraum
	Ns	Naturschutzzone
	Lm	Landschaftsschutzzone Moorlandschaft
	Ls	Allgemeine Landschaftsschutzzone
	SO	Schutzobjekt
4. Gefahrenzonen:	GF3	Gefahrenzone 3
	GF2 W	Gefahrenzone 2 Hochwasser
	GF2 R/S	Gefahrenzone 2 Rutsch-/Sturz
	GF2 G	Gefahrenzone 2 Gleitschnee
	GF1 W	Gefahrenzone 1 Hochwasser
	GF1 R/S	Gefahrenzone 1 Rutsch-/Sturz

Art. 24 Zonenpläne

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Baugebiet (1:2'000) und Landschaft (1:20'000) massgebend. Sie sind Bestandteil dieses Reglementes und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Art. 25 Zonen mit Gestaltungs- bzw. Bebauungsplanpflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungs- bzw. Bebauungsplan entsprechen.

Art. 26 Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen

1. Die geltenden Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.
2. Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43, Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.

Art. 27 Lärmbelastete Gebiete

1. Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen der Artikel 29 ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises.
2. Neue Gestaltungspläne in lärmbelasteten unerschlossenen Gebieten sowie deren Änderungen sind dem Amt für Umweltschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Art. 28 Wohnanteil

1. In Bauzonen, in welchen Wohnnutzung zugelassen ist, sind bei Neu-, Ersatz- und Erweiterungsbauten (zusätzliche Wohneinheiten) sowie Nutzungsänderungen Wohnanteilflächen auszuweisen und für deren Zweckbestimmung zu erhalten.
2. Als Mass für den Wohnanteil gilt ein prozentualer Anteil der anrechenbaren Geschossflächen, die entweder vorhanden sind oder realisiert werden. Die anrechenbare Geschossfläche wird gemäss § 9 ff. PBV bestimmt. Der Wohnanteil ist für jedes Gebäude selbständig einzuhalten.
3. Verlagerungen von Wohnanteilflächen sind nur im Rahmen von Sondernutzungsplänen oder zwischen benachbarten Grundstücken der gleichen Zonenart zulässig. Kettentransporte sind unzulässig. Mit dem Baugesuch ist das schriftliche Einverständnis beider Parteien vorzulegen. Verlagerungen der Wohnanteilflächen sowie Nutzungsbeschränkungen werden durch den Gemeinderat auf Kosten der Bauherrschaft als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
4. Die geltenden Mindest- und Höchstwohnanteile werden in den jeweiligen Zonenbestimmungen bezeichnet.
5. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglementes bereits bestehende Gebäude unterstehen dem Wohnanteil nicht. Der bisherige Besitzstand bleibt gewahrt. Werden jedoch bauliche Veränderungen im Sinne von Ziffer 1 vorgenommen, fallen diese vollumfänglich unter den Wohnanteil bis der in den Zonenbestimmungen vorgeschriebene Prozentsatz erreicht ist.
6. Von diesen Bestimmungen ausgeschlossen sind Hotelbauten.

Art. 29 Berechnung der Ausnützungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.

3.2 Bauzonen

Art. 30 Dorfzone (D)

1. Zweck: Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Förderung eines dörflichen Zentrums, welches das gewachsene Ortsbild so wie die vorherrschende Nutzungsanordnung berücksichtigt.
2. Nutzung: innerhalb der ersten Bautiefe beidseitig der Kantonsstrasse: Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Hotels, höchstens mässig störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.
ausserhalb der ersten Bautiefe beidseitig der Kantonsstrasse: Wohnungen, kundenextensive Dienstleistungsbetriebe (Verwaltung mit schwachem Publikumsverkehr, Rechtsanwaltpaxis, Architektur- und Ingenieurbüro), nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.
3. Gestaltung: Soweit die Dorfzone von der Ortsbildschutzzone überlagert wird, haben sich die Bauweise, Gebäude-, Dach- und Umgebungsgestaltung nach den Bestimmungen der Ortsbildschutzzone zu richten. Ansonsten gelten für die Bauweise die Bestimmungen der Kernzone.
4. Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV und Wohnanteil (WA):
- | | <u>innerhalb der 1. Bautiefe:</u> | <u>ausserhalb der 1. Bautiefe:</u> |
|-------|-----------------------------------|------------------------------------|
| ES: | III | II |
| WA | min.: 30% | 50% |
| max.: | 80% | 100% |

Art. 31 Kernzone (K)

1. Zweck: Bildung eines Geschäftszentrums unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Orts- und Strassenbild prägenden Strukturen.
2. Nutzung: Wohnungen, Büros, Praxen, Gaststätten, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.
3. Bauweise: Neubauten, Um- und Anbauten sowie Wiederaufbauten sind siedlungsbaulich und architektonisch qualitativ in Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu integrieren und zu gestalten.
4. Freiräume: Bei Neubauten und Anbauten ist darauf zu achten, dass der Charakter der Freiraumstruktur erhalten bleibt und die Überbauungsdichte sich an der bestehenden Dichte orientiert.
5. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III
6. Wohnanteil: min.: 30%, max.: 80%

Art. 32 Viergeschossige Wohnzone (W4)

1. Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze.

2. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 4
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.70
 Gebäudelänge: höchstens 30.00 m
3. Empfindlichkeits-
 Stufe gemäss LSV: II
4. Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%

Art. 33 Dreigeschossige Wohnzone (W3)

1. Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze; Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen, die keine andere Bauweise zulassen, oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.
2. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 3
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.60
 Gebäudelänge: höchstens 30.00 m
3. Empfindlichkeits-
 Stufe gemäss LSV: II
4. Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%

Art. 34 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)

1. Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Betriebe.
2. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 2
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.40
 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m
3. Dachform: Auf Hauptbauten sind Giebeldächer vorzusehen.
4. Empfindlichkeits-
 Stufe gemäss LSV: II
5. Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%

Art. 35 Zweigeschossige Wohnzone B in empfindlicher Lage (W2B)

1. Nutzung: Wohnbauten; nicht störende Betriebe.
2. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 2
 Fassadenhöhe im Sinne §122 Abs.4 PBG: 7.70 m ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain
 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m
3. Bauweise: Terrassenbauten sind nicht zulässig.
4. Dachform: Auf Hauptbauten sind Giebeldächer vorzusehen. Sie sind bezüg-

lich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Der Gemeinderat kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.

5. Fassadengestaltung An den Fassaden sind grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen nicht zugelassen.
6. Umgebungsgestaltung: Veränderungen des natürlichen Terrainverlaufes sowie steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung zu kaschieren.
7. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II
8. Wohnanteil: min.: 50%, max.: 100%

Art. 36 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)

1. Nutzung: Diese Zone ist für höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sowie für Wohnbauten bestimmt.
2. Wohnqualität: In Bauten mit Wohnungen und Betrieben sind die Wohnungen bestmöglich vor Immissionen, wie Lärm, Geruch und Erschütterungen, zu schützen.
3. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 3
Ausnützungsziffer: höchstens 0.75
Gebäuelänge: höchstens 30.00 m
3. Dachform: Auf Hauptbauten sind Giebeldächer vorzusehen.
4. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

Art. 37 Arbeitszone III (A III)

1. Nutzung: Die Arbeitszone III ist für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe samt zugehörigen Bürobauten sowie für Lager- und Umschlagplätze bestimmt. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
2. Grundmasse: Vollgeschosszahl: höchstens 3
Ausnützungsziffer: höchstens 1.00
Gebäudehöhe, Firsthöhe und Gebäuelänge sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäudeteile legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
3. Lehn: In Lehn sind nur arbeitsplatzextensive Gewerbebetriebe zugelas-

sen.

4. Eingliederung: Der Gemeinderat erlässt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen, damit eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht wird. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
5. Empfindlichkeits-Stufe gemäss LSV: III

Art. 38 Arbeitszone IV (A IV)

1. Nutzung: Die Arbeitszone IV ist für industrielle Anlagen, für stark oder mässig störende Betriebe samt zugehörigen Bürobauten bestimmt. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industrie- und Gewerbebauten gestattet. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
2. Gebäudeabstände und -dimension: Gebäudeabstände und -dimensionen legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.
3. Eingliederung: Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
4. Empfindlichkeits-Stufe gemäss LSV: IV

Art. 39 Sonderbauzone Lehn (Le)

1. Die Sonderbauzone Lehn dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes (Sägerei).
2. Der bestehende Betrieb darf erneuert und erweitert werden. Zweckänderungen und die Erstellung neuer Wohnungen sind nicht zulässig.
3. Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der nachbarlichen Interessen von Fall zu Fall festgesetzt. Innerhalb der Zone kann auf den Mehrlängenzuschlag bei Grenz- und Gebäudeabständen verzichtet werden.
4. Das bestehende Gebäude, welches im Unterabstand zum Gewässer steht, kann weiterhin genutzt werden. Grundsätzlich ist jedoch nur ordentlicher Unterhalt möglich. Bei ausserordentlichem Unterhalt / Neubau müssen Schutzmassnahmen geprüft und ausgeführt werden. Zusätzlich zum möglichen ordentlichen Unterhalt sind allenfalls noch Ausnahmegewilligungen möglich. Bei Ersatzneubauten sind die gesetzlichen Abstände zu den benachbarten Zonen einzuhalten.
5. Das Gebäude ist gegen eindringendes Wasser bis zu einer Höhe von 50 cm zu schützen. Im Weiteren wird auf die Gefährdung (Schutzdefizit) und deren (bau-)rechtlichen

Konsequenzen gemäss Gefahrenkarte Escholzmatt hingewiesen.

6. Zwecks landschaftlicher Eingliederung sind die Ränder der Sonderbauzone mit standorttypischen einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bestocken. An der Grenze zu den Parzellen 348 und 357 ist eine neu schaffende Hecke vorzusehen, entlang des Ufers ist für eine durchgängige hochwüchsige Uferbestockung zu sorgen. Die Einzelbäume auf der Parzelle 347 sind zu erhalten oder innerhalb der Sonderbauzone zu ersetzen.
7. Für die Materialisierung der Bauten ist vorwiegend Holz zu verwenden.
8. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 40 Weilerzone (W)

1. Zweck: Die Weilerzone bezweckt die Erhaltung der ländlichen Kleinsiedlungen unter Berücksichtigung der gewachsenen, das Ortsbild prägenden Strukturen.
2. Nutzung: Wohnbauten, höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Ökonomiegebäude für Land- und Forstwirtschaft. Lager- und Umschlagsplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet und sind durch geeignete Bepflanzung und Begrünung in die Landschaft einzugliedern.
3. Bauweise: Neue Kleinbauten und die massvolle Erweiterung bestehender Bauten sowie Ersatzneubauten sind zulässig. Neue Hauptbauten sind nicht gestattet. Alle baulichen Veränderungen haben sich bezüglich Kubatur, Dachlandschaft, Fassaden- und Umgebungsgestaltung in die bestehende Bebauung einzufügen.
4. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

Art. 41 Zone für öffentliche Zwecke (OEZ)

1. Nutzung: Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige, öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 1 dieses Reglementes verbindlich festgelegt.
2. Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
3. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: II

Art. 42 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (SFA 1)

1. Nutzung: Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 ist für vorhandene sowie künftige Bauten und Anlagen bestimmt, die den Sport- und Freizeitaktivitäten dienen. Die Nutzungsweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2 dieses Reglementes verbindlich festgelegt.
2. Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
3. Empfindlichkeits-Stufe gemäss LSV: III

Art. 43 Abbauzone (Ab)

1. Zweck: Die Abbauzone ist für den Abbau von mineralischen Rohstoffen sowie die Auffüllung mit bewilligten Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.
2. Nutzung: Der Abbau und die Wiederauffüllung haben in der Regel etappenweise zu erfolgen. Nach Abschluss einer Abbau- bzw. Auffüll- etappe ist die Nachnutzung entsprechend einem vom Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplan zu realisieren. Die Mindestfläche von 15% der ursprünglichen Gesamtabbaufläche ist für die Schaffung von Naturschutzflächen vorzusehen und zu unterhalten.
3. Empfindlichkeits-Stufe gemäss LSV: IV

Art. 44 Grünzone (Gr)

1. Zweck: Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von allen, dem Zonenzweck nicht entsprechenden, Bauten und Anlagen freizuhalten sind.
2. Nutzung: Bauliche Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege erforderlich sind. Für die unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauungen kann der Gemeinderat Freizeitanlagen, Begegnungsplätze, Spielplätze, Gartenanlagen gestatten. Vorbehalten bleibt die Bewilligung gemäss kantonaler Forstgesetzgebung, welche für solche Anlagen innerhalb des Waldabstandsgebietes eingeholt werden muss.
3. Bewirtschaftung: Für die Bewirtschaftung und Pflege kann der Gemeinderat bei Bedarf Weisungen erlassen.
4. Empfindlichkeits-Stufe gemäss LSV: III

3.3. Nichtbauzonen

Art. 45 Landwirtschaftszone (L)

1. Es gelten die Bestimmungen des § 54 PBG (siehe Anhang 4).
2. Für die Zulässigkeit von nichtlandwirtschaftlichen aber standortgebundenen Bauten und Anlage sowie von teilweisen Änderungen, Wiederaufbau und angemessenen Erweiterungen bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.⁴
3. Zulässige Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie haben sich bezüglich Lage, Stellung sowie Proportionen, Form und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen.
4. Das Erscheinungsbild und der Charakter der Landschaft sind zu erhalten. Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Materialentnahme, Aufschüttung, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben, usw. sind im Rahmen des übergeordneten Rechtes nur zulässig, wenn dadurch
 - a) keine landschaftlich und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert,
 - b) keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt oder aber vorübergehend beseitigte Elemente wieder hergestellt werden sowie
 - c) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung wesentlich erleichtert wird.
5. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

Art. 46 Übriges Gebiet (ÜG)

1. Es gelten die Bestimmungen des § 56 PBG (siehe Anhang 4).
2. Das Land gemäss § 56 Abs. 3 PBG ist im Anhang 3 des BZR aufgelistet. Für diese Gebiete bleibt das Einzonungsverfahren gemäss PBG vorbehalten. Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
3. Die Übrigen Gebiete gemäss § 56 Abs. 1 lit. c PBG sind im Anhang 5 des BZR aufgelistet. Für die Gebiete ÜG 1 bis ÜG 18 ist die Verordnung zum Schutz der Moore vom 2. November 1999, für die Gebiete ÜG 19 und 20 die Verordnung zum Schutze der Schrattenflue vom 1. Dezember 1978 massgebend.
4. Grundsätzlich gilt die Empfindlichkeitsstufe III der LSV. Bei einer Einzonung erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe aufgrund des Zonenplanes.

Art. 47 Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 (SFA 2)

1. Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen 2 umfasst Gelände, das für die Ausübung des Skisportes im Winter und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen bestimmt ist.
2. Sie überlagert andere Zonen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Bauten und Anlagen, die für die Ausübung des Skisportes notwendig sind, sind zugelassen. Sie bedürfen einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Andere zulässige Bauten und Anlagen sind so anzuordnen, dass die Ausübung des Skisportes nicht behindert wird. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Waldgesetzgebung betreffend Abstände der Bauten vom Waldrand.

⁴ Vgl. insbesondere Art. 16, 22 und 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und §§ 180 ff. PBG und Kap. 5 Abschnitte 2 – 5 der Eidgenössischen Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000.

3.4 Schutzzonen

Art. 48 Ortsbildschutzzone (OBS)

1. Zweck: Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten des Ortskernes sowie der Gebäudegruppe Schwandacher und deren unmittelbaren Umgebungen.
2. Überlagerungen: Sie überlagert andere Zonen. Ihre Bestimmungen gehen denjenigen der Grundnutzung vor.
3. Ortskern: Die Bestimmungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (Art. 13) sind im Ortskern als strenger Massstab anzuwenden.
Südlich der Dorfzone sind Neubauten, Um- und Anbauten sowie Wiederaufbauten bezüglich Lage und Stellung so anzuordnen, dass sie sich in die bestehende Gebäudestruktur einfügen. Sie sind so zu gestalten, dass sie in kubischer und proportionaler Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen.

Art. 49 Grünzone Gewässerraum (GrG)

1. Die Grünzone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferäume, sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.
2. Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) zulässig.
3. Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv.

Art. 50 Naturschutzzone (Ns)

1. Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Verbesserung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Die Naturschutzzonen sind im Anhang 7 dieses Reglementes aufgeführt und kurz beschrieben.
2. Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Schnitt zulässig, der bei Magerstandorten und Trockenwiesen nicht vor Mitte Juli, bei Riedflächen nicht vor Mitte August erfolgen darf. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, der Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln, das Einsäen von Kulturpflanzen, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung sind nicht zulässig, ausgenommen verfügte Ersatzaufforstungen. Die Bewirtschaftung und Nutzung des angrenzenden Waldes bleibt gewährleistet. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege zur Erhaltung der Gebiete ist gestattet.
3. Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten und ersetzt werden. Erweiterungen und Zweckänderungen sind nicht zulässig.
4. Terrainveränderungen aller Art sowie Veränderungen am Wasserhaushalt (z.B. Entwässerungen) sind nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Massnahmen zur Abwendung von Gefahren. Bauten von Wegen und Strassen sowie von Wasserversorgungen sind zulässig; dabei ist auf den Pflanzenbestand Rücksicht zu nehmen.
5. Die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume ist unzulässig.

6. Schutzziele und detaillierte Vorschriften zur Nutzung und Pflege der einzelnen Gebiete werden in separaten Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer (Bewirtschafter) geregelt. Der Gemeinderat kann den notwendigen Schutz auch mittels einer Verordnung sicherstellen. In diesen Vereinbarungen oder Verordnungsbestimmungen kann in begründeten Einzelfällen von den vorstehenden Vorschriften abgewichen werden, wenn dadurch das Schutzziel nicht beeinträchtigt wird.
7. Die Pflegeleistungen und allfällige Mindererträge werden gemäss kantonalen Bestimmungen abgegolten.
8. Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV: III

Art. 51 Landschaftsschutzzone Moorlandschaft (Lm)

1. Die Landschaftsschutzzone Moorlandschaft bezweckt den Schutz der Moorlandschaft Schratten-Hohfarni von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. Die Zonenvorschriften konkretisieren die allgemeinen Schutzziele des Bundesrechtes⁵.
2. Schutzwürdige Biotope wie alpine Urwiesen, Lebensräume von Rauhfusshühnern u.dgl. sind zu erhalten.
3. Bauliche Eingriffe und Änderungen der Landnutzung sind nur soweit zulässig als dadurch die Schönheit und der Charakter der Landschaft nicht verändert werden.
4. Ortstypische Bauten und Anlagen sowie charakteristische Elemente der Kulturlandschaft sind nach Möglichkeit zu erhalten. Nicht mehr genutzte, auffällige Bauten und Anlagen, die keinem zulässigen Zweck zugeführt werden können, sind zu entfernen.
5. Neue Bauten und Anlagen sowie Einrichtungen wie Materiallager u. dgl. sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen und für die angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder zum Schutz des Menschen vor Naturereignissen nötig sind.
6. Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie die neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft eingefügt werden (Erscheinungsbild bezüglich Form, Farbe und Grösse, Terrainveränderungen, Bepflanzung, Beläge etc.).
7. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u. dgl.) sind unzulässig. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen für Terrainveränderungen,
 - a) die den Schutzzielen dienen,
 - b) die den Schutzzielen nicht widersprechen, insbesondere keine Geotope beeinträchtigen, und
 - für die Abwendung von Naturgefahren zum Schutz des Menschen nötig sind,

⁵ Die Schutzziele von Art. 4 Abs. 1 der Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996 lauten:

In allen Objekten:

- a) ist die Landschaft vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen;
- b) sind die für Moorlandschaften charakteristischen Elemente und Strukturen zu erhalten, namentlich geomorphologische Elemente, Biotope, Kulturelemente sowie die vorhandenen traditionellen Bauten und Siedlungsmuster;
- c) ist auf die nach Artikel 20 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV) geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie die in den vom Bundesamt erlassenen oder genehmigten Roten Listen aufgeführten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten besonders Rücksicht zu nehmen;
- d) ist die nachhaltige moor- und moorlandschaftstypische Nutzung zu unterstützen, damit sie so weit als möglich erhalten bleibt.

- für die angepasste Land- und Waldnutzung nötig sind,
 - die der Entnahme von kleinen Materialmengen zum lokalen Gebrauch dienen.
8. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Die zuständigen Behörden fördern die nachhaltige moor- und moorlandschaftsverträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung durch entsprechende Beratung, weiterführende Regelungen und, wo nötig, finanzielle Unterstützung.
 9. Landwirtschaftliche Strukturverbesserungsmassnahmen sind nur zur Sicherstellung der weiteren standortgerechten Nutzung des Gesamtbetriebes zulässig. Insbesondere sind Intensivierungen und grossflächige Nutzungsänderungen nicht zulässig. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Pflege ist die durch den Gemeinderat angeordnete Nutzung und Pflege durch Dritte zu dulden.
 10. Die Weidenutzung ist so auszurichten, dass keine Übernutzung von Flächen stattfindet. Insbesondere sind Gewässerufer, Hecken, Feldgehölze und Waldränder vor Überweidung zu schützen. Sensible Bereiche wie Feuchtwiesen, steile Abhänge und Trockenstandorte sind durch geeignete Weideunterteilung zu schonen. Eine Intensivierung der Alpnutzung, insbesondere durch Düngung und Drainage, ist nicht zulässig.
 11. Es ist nur die standortgerechte Waldnutzung zulässig. Gestufte und gebuchtete Waldränder sind zu erhalten und zu fördern. Insbesondere ist auf die Lebensansprüche der Raufusshühner Rücksicht zu nehmen.
 12. Das Zelten und Campieren ist nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen an geeigneten Standorten Ausnahmen für kurzfristiges Zelten bewilligen.
 13. Seltene Pflanzenbestände sowie seltene und gefährdete Tierarten und deren Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 14. Der Schutz sensibler Lebensräume von Tierarten ist durch Lenkung des Erholungsbetriebes mit geeigneten Massnahmen wie Fahrverboten, Wegmarkierungen u. dgl. sicherzustellen.
 15. Aufforstungen ausserhalb bestehender Waldgebiete sind nicht zulässig.
 16. Der Gemeinderat ergreift bei Bedarf weitergehende Massnahmen. Insbesondere kann er ergänzende Schutzverordnungen und Pflegepläne erstellen. Er ist verantwortlich für geeignete Markierung im Gelände und für die Information der Grundeigentümer, der Bewirtschafter, der touristischen Nutzer und der Bevölkerung.
 17. Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden (vergl. Art. 52).
 18. Der Gemeinderat kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Schutz-, Kontroll- und Fördermassnahmen an geeignete Institutionen übertragen.

Art. 52 Ergänzende Bestimmungen zu Art. 51

1. Der Gemeinderat ist nach Rücksprache mit den zuständigen kantonalen Behörden ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Bestimmungen im Sinne des Schutzzieles zu erlassen.
2. Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.
3. Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

3.4 Gefahrenzonen

Art. 53 Gefahrenzonen allgemein

1. Die Gefahrenzonen bezeichnen die durch Überschwemmungen, Hangmuren, Rutschungen, Sturzprozesse oder andere Naturgefahren gefährdeten Gebiete. Sie überlagern andere Zonen und ergänzen deren Bestimmungen.
2. Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.
3. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen. Die Gefahrenkarte liegt auf der Gemeindekanzlei zur Einsicht auf.
4. Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Anordnung weitergehender Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, falls sich die für einzelne Gefahrenzonen festgelegten Bauvorschriften als ungenügend erweisen.

Art. 54 Gefahrenzone 3 (GF3), Verbotsbereich

1. Die Gefahrenzone 3 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengbiet).
2. Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig.
3. Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
4. Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind, soweit zumutbar und verhältnismässig, Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
5. Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

Art. 55 Gefahrenzone 2 Hochwasser (GF2 W)

1. Die Gefahrenzone 2 Hochwasser dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengbiet).
2. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Gefahrenprozesse beeinflussenden Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - An den Fassaden dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5 m keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden
 - Lichtschächte sind über die massgebende Schutzhöhe zu ziehen
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
3. Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 verlangt werden.
4. Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorge-

sehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 56 Gefahrenzone 2 Rutsch-/Sturz (GF2 R/S)

1. Die Gefahrenzone 2 Rutsch/Sturz dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Rutsch- und Sturzprozessen mittel gefährdetem Gebiet (blaues Gefahrengbiet).
2. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - In den bergseitigen Fassaden dürfen bis auf die Schutzhöhe von 1.0 m keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Die bergseitigen Fassaden sind mindestens bis auf diese Höhe massiv auszugestalten.
 - Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu schützen.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind
3. Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 57 Gefahrenzone 2 Gleitschnee (GF2 G)

1. Die Gefahrenzone 2 Gleitschnee dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Gleitschnee gefährdetem Gebiet.
2. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Die bergseitige Wand ist bis auf die Schutzhöhe von 2.0 m auf einen Druck von 30 kN/m² auszulegen.
 - In der gesamten lawinenseitigen Fassade dürfen bis auf die Schutzhöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
3. Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 verlangt werden.
4. Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
5. Die Wirksamkeit von in Abs. 2 nicht vorgesehenen Schutzmassnahmen, wie Objektschutz oberhalb des Gebäudes, ist vom Gesuchsteller nachzuweisen.

Art. 58 Gefahrenzone 1 Hochwasser (GF1 W)

1. Die Gefahrenzone 1 Hochwasser dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gering gefährdetem Gebiet (gelbes Gefahrengebiet).
2. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind grundsätzlich die Auflagen aus Art. 55, Abs. 2 einzuhalten. Aufgrund der geringeren Gefährdung sind Ausnahmen möglich, sofern im Baugesuch ein ausreichender Gebäudeschutz nachgewiesen werden kann.

Art. 59 Gefahrenzone 1 Rutsch-/Sturz (GF1 R/S)

1. Die Gefahrenzone 1 Rutsch-/Sturz dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Rutsch- und Sturzprozessen gering gefährdetem Gebiet (gelbes Gefahrengebiet).
2. Da ein wirksamer Gebäudeschutz häufig mit einfachen Massnahmen erreicht werden kann, wird empfohlen, die Folgerungen aus der Gefahrenkarte umzusetzen.

Art. 60 Technische Gefahren

1. Von technischen Gefahren betroffene Gebiete, sogenannte technische Gefahrenbereiche, sind gemäss kantonalem Richtplan in einer technischen Gefahrenkarte (Konsultationskarte) vermerkt. Die Dienststelle Umwelt und Energie stellt den Gemeinden die Konsultationskarte zur Verfügung.
2. Bei Ein- und Umzonungen 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.

3.5 Kantonale Inventare

Art. 61 Kulturobjekte und -denkmäler

1. Es wird zwischen erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturdenkmälern unterschieden. Zusätzlich sind im Zonenplan für die Wirkung von Kulturdenkmälern und den Ensembleschutz wichtige Baugruppen ausgeschieden.
2. Die immobilien sowie standortgebundenen Kulturdenkmäler und die Baugruppen der Gemeinde Escholzmatt sind im kantonalen Bauinventar BILU aufgeführt. Das Bauinventar ist verbindlich für die Bezeichnung der schützenswerten Objekte, der Baugruppen und der erhaltenswerten Objekte innerhalb der Baugruppen.
3. Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren sowie bauliche Massnahmen substanzschonend und gestalterisch qualitativ zu treffen. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Der Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung nachweislich unverhältnismässig ist. Im Fall eines Neubaus ist das Kulturdenkmal durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt und unter Berücksichtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu ersetzen.
4. Schützenswerte Kulturdenkmäler dürfen nicht abgebrochen werden und sind in Struk-

tur und Substanz am Standort zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes gestalterisch qualitativ verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

5. Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Bauliche Massnahmen sind der kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.
6. Der Zonenplan weist Baugruppen aus, zu denen mindestens ein Kulturdenkmal gehört. Für Um- und Neubauvorhaben innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
7. Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturdenkmäler und - Objekte erlassen und an die Kosten für deren Erhaltung, Pflege und Gestaltung Beiträge entrichten.

Art. 62 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 sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 63 INR-Geo-Objekte

1. INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Elemente wie Felsformationen und Rundhöcker, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
2. INR-Geo-Objekte sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
3. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.
4. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
5. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

4. Bauplanung

Art. 64 Bebauungs- und Richtpläne

1. Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des PBG Bebauungs- und Richtpläne aufzustellen.
2. Für den Erlass von Bebauungsplänen ist gestützt auf § 17 Abs. 2 PBG der Gemeinderat zuständig.

Art. 65 Gestaltungspläne

1. Gestaltungspläne im Sinne PBG sind zu erstellen:
 - a) wo dies im Zonenplan ausdrücklich verlangt wird (Art. 25 BZR).
 - b) wo der Gemeinderat dies gestützt auf das PBG ausdrücklich verlangt.
2. Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt werden:
 - a) Die zu überbauende Fläche mindestens 3'000 m² umfasst.
 - b) Die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
 - c) Die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht.
 - d) Es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
 - e) Grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von mindestens 20% der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden.
 - f) Die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden.
 - g) Ein wirtschaftliches und ein dem aktuellen Stand der Technik entsprechendes umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist.
 - h) Die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG beachtet werden.
3. Mit dem Gestaltungsplan ist eine Grünraumplanung einzureichen, welche integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist.
4. In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die nach Massgabe der Art. 43 ff. LSV verlangten Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten sind oder durch gestalterische oder planerische Massnahmen eingehalten werden können.
5. Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan und das Bauprojekt die Voraussetzungen von Ziffer 2 erfüllen, kann der Gemeinderat einen Zuschlag zur zonengemässen Ausnützung bis zu 15% gewähren.
6. Mit dem Gestaltungsplan sind dem Gemeinderat das Modell und die erforderlichen Pläne und Berechnungen sowie allfällige weitere Unterlagen einzureichen, aus denen ersichtlich ist, ob und in welchem Masse die in Ziffer 2 aufgezählten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Gemeinderat kann ergänzende Unterlagen und die Aussteckung ein-

zelter Gebäude oder Gebäudeteile verlangen.

7. Die zonengemässe Geschosszahl darf nicht erhöht werden.
8. Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan. Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre verlängern. Ist der Gestaltungsplan innert fünf Jahren resp. innert sieben Jahren seit seiner Inkraftsetzung nur zu einem unwesentlichen Teil verwirklicht, so kann der Gemeinderat ihn auf Kosten der Bauherrschaft überarbeiten lassen, wenn der Gestaltungsplan den veränderten Anforderungen nicht mehr genügt.

Art. 66 Verdichtete Bauweise

1. Die verdichtete Bauweise setzt eine Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan oder Gestaltungsplan) voraus und ist nur in der zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) möglich.
2. Der Gemeinderat kann aufgrund von Sondernutzungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn folgende Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt werden:
 - a) § 38 PBG berücksichtigt wird.
 - b) Art. 65 Abs. 2 lit. b-h BZR beachtet werden.
 - c) Die Bauten konzentriert angeordnet sind, die Siedlung über gemeinschaftliche Ausrüstungen und Anlagen verfügt und die Aussenräume in private und halbprivate Bereiche gegliedert sind.
 - d) Sichergestellt wird, dass mindestens 90% der gemäss Ziff. 3 und 4 maximal zulässigen Ausnützung realisiert werden.
3. Sofern der Bebauungs- oder Gestaltungsplan und das Bauprojekt die Voraussetzung von Ziffer 2 erfüllt, beträgt die Ausnützungsziffer höchstens 0.48.
4. Für Projekte, die im Rahmen eines ordentlichen Architekturwettbewerbes als Bebauungs- oder Gestaltungsplan erarbeitet werden, von der Fachjury zur Ausführung empfohlen und vom Preisträger für die Bauherrschaft ausgeführt werden, beträgt die Ausnützungsziffer höchstens 0.52.
5. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Art. 65 BZR, wobei kein zusätzlicher Ausnützungszuschlag gewährt werden kann.

5. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 67 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

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

Art. 68 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

1. Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.--.
2. Wer die Vorschriften in den Artikeln 17 Ziffer 2, 50 Ziffern 2-5, sowie 51 Ziffern 2-5,7 und 9-15 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Art. 69 Indexierte Ersatzabgabe

Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Zürcher Baukostenindex gebundenen Ersatzabgaben für Autoabstellflächen und für Spielplätze ist der Indexstand am Tage der Annahme des Bau- und Zonenreglementes durch die Einwohnergemeinde.

Art. 70 Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
2. Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 24. April 1972, sind aufgehoben.
3. Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 2. Dezember 1994 und am 12. Juni 2002.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 414 vom 27. Februar 1996 und mit Entscheid Nr. 325 vom 25. März 2003 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Teilrevision 2006

Einzonung Güntere von der Gemeindeversammlung beschlossen am 1. Dezember 2006.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 84 am 23. Januar 2007 genehmigt.

Teilrevision 2008

Sonderbauzone Lehn von der Gemeindeversammlung beschlossen am 28. Mai 2008.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1007 am 5. September 2008 genehmigt.

Teilrevision 2012:

Vorgezogene Einzonung Riedgass von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Juli 2012. Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1195 vom 2. November 2012 genehmigt.

Teilrevision 2012 von der Gemeindeversammlung beschlossen am 7. Dezember 2012.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 790 vom 2. Juli 2013 genehmigt.

Anhang 1

Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 41 BZR)

<u>Gebietsbezeichnung</u>	<u>Nutzweise</u>
Dorf	Altersheim und Alterswohnungen
Gemeindematte	Schulhäuser
	ref. Kirche
Kernbereich	kath. Kirche
	Schulhaus
	Friedhof
Wiggen	Schulhaus
	Kirche und Friedhof
Lehn	Schulhaus
	Kapelle

Anhang 2

Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 1 (Art. 42 BZR)

<u>Gebietsbezeichnung</u>	<u>Nutzweise</u>
Aebnet	Sportplätze
	Mehrzweckhalle kombiniert mit Werkhof
	Tennisplätze und -hallen
	Infrastrukturen für Ski Nordisch

Anhang 3

Übriges Gebiet (Art. 46 BZR)

Gebiete gemäss § 56 Abs.3 PBG:

- Wissemme
- Wiggen (östlich des Schulhauses)
- Wiggenguët

Anhang 4

Auszug aus dem übergeordneten Recht (PBG) (nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglementes)

§ 54 Landwirtschaftszone

1. Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.
2. Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.
3. Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.
4. Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über
 - a) Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
 - b) die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
 - c) die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

§ 56 Übriges Gebiet

1. Das Übrige Gebiet umfasst Land,
 - a) das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
 - b) dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
 - c) für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder
 - d) das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.
2. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.
3. Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.