

Bau- und Zonenreglement

6. September 2007

revidiert: 28. August 2009 und 23. Juni 2020

INHALTSVERZEICHNIS

	EINLEITUNG	
Artikel 1	Zweck	4
Artikel 2	Rechtscharakter	4
Artikel 3	Geltungsbereich	4
	A) Planungsvorschriften	4
Artikel 4	Verkehrsrichtplan / Kommunal Erschliessungsrichtplan	4
Artikel 5	Ausnutzungsziffer	5
Artikel 6	Baulinien	5
Artikel 7	Zoneneinteilung.....	5
Artikel 8	Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen	6
	II. BAUZONEN.....	7
Artikel 9	1. Dorfzone (D).....	7
	2. Kernzone (K3).....	7
	2a. Kernzone B (KB).....	8
	3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3).....	9
	4. Dreigeschossige Wohnzone (W3)	9
	5. Terrassenhauszone (WT).....	10
	6. Zweigeschossige Wohnzone A (W2 A)	10
	7. Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B)	11
	8. Zone für verdichtete Bauweise, überlagert (VB)	12
	9. Arbeitszone A (Ar A).....	12
	10. Arbeitszone B (Ar B).....	13
	11. Zone für öffentliche Zwecke (Ö)	13
	12. Grünzone (GZ)	14
	13. Grünzone Gewässerraum (GG)	14
	III. NICHTBAUZONEN.....	15
Artikel 10	1. Landwirtschaftszone (L)	15
	2. Übriges Gebiet (UeG – A und UeG – B).....	15
	3. Freihaltezone Gewässerraum (FG)	15
	IV. SCHUTZZONEN.....	16
Artikel 11	1. Ortsbildschutzzone, überlagert (OS)	16
	2. Schutzzone Krumbach, überlagert (SZK)	16
	3. Schutzzone Wald, überlagert (SZW)	17
	4. Archäologische Fundstellen.....	17
	V. SONDERNUTZUNGSPLÄNE.....	17
Artikel 12	Bebauungsplan.....	17
Artikel 13	Gestaltungsplan / Gestaltungsplanpflicht	18
	B) BAUVORSCHRIFTEN	19
Artikel 14	Abstellplätze	19
Artikel 15	Strassenabstände.....	20
Artikel 16	Gewässerabstand / Wasserbau	20
Artikel 17	Waldgrenze / Waldabstand	20
Artikel 18	Entwässerung.....	20
Artikel 19	Kinderspielplätze.....	20

Artikel 20	Kehrichtcontainer und Kompostplätze	20
Artikel 20a	Reklamen	21
	C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	21
Artikel 21	Orts- und Landschaftsbild	21
Artikel 22	Kulturobjekte	22
Artikel 23	Naturobjekte	22
Artikel 24	Aussichtspunkte.....	22
Artikel 25	Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestaltung.....	23
Artikel 26	Terrainveränderungen, Stützmauern	24
Artikel 27	Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen	24
	D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	24
Artikel 28	Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	24
Artikel 29	Gebühren	25
Artikel 30	Baubewilligung und Baukontrolle.....	25
Artikel 31	Ausnahmen	25
Artikel 32	Strafbestimmungen.....	26
	E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	26
Artikel 33	Beschwerderecht	26
Artikel 34	Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	26
Artikel 35	Inkrafttreten	26
Artikel 36	Aufhebung von Gestaltungsplänen	27

ANHANG

- I Berechnung der erforderlichen Parkplätze
- II Richtlinien für Auffüllungen, Mauern und Grenzabstände

Gestützt auf § 17 Abs. 2, § 35 und § 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) sowie § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz erlässt die Gemeinde Geuensee folgendes Bau- und Zonenreglement:

EINLEITUNG

	Artikel 1
Zweck	Das Bau- und Zonenreglement bezweckt einen schonenden Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine häusliche Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung unter Beachtung der Ziele und Planungsgrundsätze im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung.
	Artikel 2
Rechtscharakter	Die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarungen zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, sofern dies in diesem Reglement nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
	Artikel 3
Geltungsbereich	Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

A) PLANUNGSVORSCHRIFTEN

	Artikel 4
Verkehrsrichtplan / Kommunaler Erschliessungs- richtplan	Die Gemeinde erlässt im Sinn von § 9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Er ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten. Der kommunale Erschliessungsrichtplan im Sinn von § 40 PBG bezeichnet alle Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege und Werkleitungen), die bestehen oder zur Erschliessung der Bauzonen erforderlich sind.

Artikel 5**Ausnützungsziffer**

Der Berechnungsfaktor im Sinn von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

Artikel 6**Baulinien**

- ¹ Mit Baulinien sollen Räume insbesondere entlang von Verkehrsanlagen, Leitungen, Gewässern, Wäldern, Grundstücksgrenzen, um Naturobjekte, Aussichtspunkte oder Kulturobjekte freigehalten werden.
- ² Baulinien können von Gebäudeteilen im Sinn von § 120 Abs. 3 PBG überragt werden. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise Dachvorsprünge von mehr als 1.00 m gestatten.
- ³ Zwischen Baulinien und Strassengrenze können folgende Bauten und Anlagen ausnahmsweise bewilligt werden:
 - a) Veloabstellplätze
 - b) Containerplätze
 - c) Wege, Einfriedungen, Treppen
 - d) Lärmschutzbauten
 - e) Motorfahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten
 - f) Stützmauern und Böschungen
 - g) Hochstammbäume
 - h) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG
 - i) Versickerungsgräben und Retentionsanlagen.

Artikel 7**Zoneneinteilung**

- ¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

I. Bauzonen

- | | |
|----------------------------------------------|-------------|
| a) Dorfzone | D |
| b) Kernzone | K3 |
| c) Kernzone B | KB |
| d) Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone | AW3 |
| e) Dreigeschossige Wohnzone | W3 |
| f) Terrassenhauszone | WT |
| g) Zweigeschossige Wohnzone A | W2 A |
| h) Zweigeschossige Wohnzone B | W2 B |
| i) Zone für verdichtete Bauweise, überlagert | VB |
| j) Arbeitszone A | Ar A |
| k) Arbeitszone B | Ar B |
| l) Zone für öffentliche Zwecke | Ö |

m) Grünzone	GZ
n) Grünzone Gewässerraum, überlagert	GG
II. Nichtbauzonen	
o) Landwirtschaftszone	L
p) Übriges Gebiet: UeG - A, UeG - B	UeG - A UeG - B
q) Freihaltezone Gewässerraum, überlagert	FG
III. Schutzzonen	
r) Ortsbildschutzzone, überlagert	OS
s) Schutzzone Krumbach, überlagert	SZK
t) Schutzzone Wald, überlagert	SZW
u) Schutzzone Archäologie	SZA

² Die Zonen sind im Zonenplänen Siedlung 1:2'000 und im Zonenplan Landschaft 1:5'000 festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglements bilden. Zur ungefähren Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben der Zonenpläne.

³ Zur besseren Lesbarkeit der Zonenpläne sind wichtigere Strassen weiss dargestellt (UeG - A). Die Strassen können im Rahmen des kantonalen Rechts bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen miteinbezogen werden.

Artikel 8

Lärmschutz / Lärmempfindlichkeitsstufen

- ¹ In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidg. Lärmschutz-Verordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann 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 Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- ³ Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

- ⁴ Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV sind im Zonenplan bzw. in den entsprechenden Zonenvorschriften bezeichnet.
Zonenbereiche, in denen eine Aufstufung als Folge einer Vorbelastung vorgenommen wird, sind im Zonenplan Siedlung speziell bezeichnet.

II. BAUZONEN

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

Artikel 9

1. Dorfzone (D)

- ¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.
- ² Nutzung:
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten.
- ³ Bauvorschriften:
Es gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes Mitteldorf - Unterdorf (Teilplan 1) und Oberdorf (Teilplan 2) sowie der überlagerten Ortsbildschutzzone.
- ⁴ Der Bestand ist gewährleistet. Kleinere Um- und Anbauten sowie Nebenbauten sind gestattet, wenn sie sich positiv in das Ortsbild einfügen und den Freiraum nicht unzumutbar schmälern. Neubauten, grössere Um- und Anbauten sowie eingreifende Umnutzungen des Freiraumes dürfen nur nach einem genehmigten Bebauungsplan erstellt werden.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe III

2. Kernzone (K3)

- ¹ Die Kernzone bezweckt eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung aller Bauten in das Orts- und Strassenbild.
- ² Nutzung:
Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Im Erdgeschoss sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse keine direkt zur Hauptstrasse orientierten Wohnnutzungen gestattet.
- ³ Geschoszahl:
Höchstens drei Vollgeschosse
- ⁴ Ausnutzungsziffer:
Höchstens 0.70, wovon höchstens 0.50 für Wohnnutzung.

⁵ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III

2a. Kernzone B (KB)

¹ In der Kernzone B, die eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage bezweckt, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskernes einfügen.

² In der Kernzone B darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Die Elemente aus dem Jury-Bericht sind zwingend zu berücksichtigen. Die maximalen Baubereiche sowie die minimalen und maximalen Höhenkoten dürfen dabei nicht unter- bzw. überschritten werden. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat in einem qualifizierten, begleitenden Verfahren zu erfolgen.

³ Hauptbauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereichen zulässig und dürfen folgende minimalen und maximalen Höhenkoten nicht unter- bzw. überschreiten:

	Höchster Punkt des Gebäudes	
	Min. m ü. M.	Max. m ü. M.
Parzelle Nr. 247 & Nr. 1135		
Baubereich 1	524.50	525.50
Baubereich 2	527.00	528.00
Baubereich 3	524.00	525.00
Baubereich 4	529.70	530.70
Baubereich 5	529.70	530.70
Parzelle Nr. 114	533.50	534.50

Auf der Parzelle Nr. 114 darf zusätzlich die Oberkante der Dachtraufe die folgenden Höhenkoten (m ü. M.) nicht unter- bzw. überschreiten: min. 527.50 max. 528.00
Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

Die Baubereiche 2 und 3 dürfen miteinander verbunden werden, sofern ein offener Zugang von der Strasse in den Hof gewährleistet bleibt.

⁴ Bei der Erstellung und dem Betrieb sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.

⁵ Die Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufen:

Parzelle Nr. 247 & Nr. 1135	
Baubereich 1	II
Baubereich 2	III
Baubereich 3	III
Baubereich 4	II
Baubereich 5	II
Parzelle Nr. 114	
	III

3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)¹ Nutzung:

Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten.

² Geschosszahl:

Höchstens drei Vollgeschosse.

³ Gestaltung:

Neu-, Ersatz- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁴ Ausnützungsziffer:

Höchstens 0.70, wovon mindestens 0.25 und höchstens 0.55 für Wohnnutzung.

⁵ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Im Gebiet Usserdorf sind für lärmempfindliche Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4. Dreigeschossige Wohnzone (W3)¹ Nutzung:

Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie sich in den Zonencharakter einfügen.

² Geschosszahl:

Höchstens drei Vollgeschosse.

³ Ausnützungsziffer:

Höchstens 0.55

⁴ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe II

5. Terrassenhauszone (WT)

- ¹ Die Terrassenhauszone dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Terrassenbauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe.
- ² Geschosszahl:
Die Terrassenbauten sind der Hangneigung anzupassen. Bei seitlicher Betrachtung dürfen in jedem Vertikalschnitt nicht mehr als zwei Geschosse aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen.
- ³ Gebädestaffelung:
Die übereinanderliegenden Geschosse sind mit Ausnahme des untersten sichtbaren Untergeschosses und des obersten Attikageschosses mindestens 3.00 m zurückzusetzen.
- ⁴ Ausnützungsziffer:
Höchstens 0.70
- ⁵ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- ⁶ Mit einem Gesamtprojekt ist eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität sicherzustellen. Die Realisierung kann etappenweise erfolgen.
- ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe II

6. Zweigeschossige Wohnzone A (W2 A)

- ¹ Nutzung:
Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, sofern sie sich gut in den Zonencharakter einfügen.
- ² Geschosszahl:
Höchstens zwei Vollgeschosse.
- ³ Gebäudelänge:
Höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Längen gestatten.
- ⁴ Ausnützungsziffer:
Höchstens 0.35, verdichtet max. 0.45* gemäss Art. 9 Ziff. 8 BZR.
- ⁵ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe II

* Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnützungszuschlag gestattet.

⁷ Im Gebiet Feld gelten besondere Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung (vgl. Art. 25 BZR).

7. Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B)

- ¹ Bauweise:
Offene Bauweise. Die max. Gebäudelänge beträgt 20.00 m.
- ² Nutzung:
Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, sofern sie sich gut in den Zonencharakter einfügen.*
- ³ Geschosszahl:
Höchstens zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.
- ⁴ Für das im Dachgeschoss integrierte zweite Vollgeschoss beträgt die Kniestockhöhe max. 2.00 m und die Dachfirsthöhe ab dem zweiten Vollgeschossboden max. 5.00 m.
- ⁵ Ausnutzungsziffer:
Höchstens 0.30.
Bei einem Ein- oder maximal Zweifamilienhaus wird der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m² Nettogeschossfläche gewährt. Die AZ von 0.30 darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.
- ⁶ Grenzabstand: gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.
- ⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe II

* Der Regierungsrat hat mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 das Bau- und Zonenreglement ohne den Zusatz „Terrassenbauten sind auf den Parzellen Nr. 262, 263, 669, 1057 und 1058 nicht gestattet“ genehmigt und für die Parzellen Nr. 262, 263, 669, 1057 und 1058 angeordnet, dass Terrassenbauten bis zum Abschluss des Ortsplanungsverfahrens im Sinne der Erwägungen des RRE nicht gestattet sind.

8. Zone für verdichtete Bauweise, überlagert (VB)

In der Zone W2 A ist eine verdichtete Bauweise möglich. Der Gemeinderat kann in Abweichung von Art. 9 Ziff. 6 BZR im Rahmen von Gestaltungsplänen bei verdichteter Bauweise eine Ausnützungsziffer von max. 0.45* zulassen. Unter verdichtete Bauweise fallen architektonisch gut gestaltete Reihenhäuser, Teppichsiedlungen etc. mit hoher Wohnqualität, die wohnungszugehörige Aussenbereiche aufweisen. Die Mindestfläche für verdichtete Bauweise beträgt 2'500 m². Doppeleinfamilienhäuser gelten nicht als verdichtete Bauweise (§ 38 PBG).

9. Arbeitszone A (Ar A)

- ¹ Die Arbeitszone A ist für nicht oder mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und gewerbliche Betriebe bestimmt.
Einkaufszentren und Verkaufsstellen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche über 1'000 m² sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Fachmärkte mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs.
- ² Wohnungen dürfen nur für Arbeitgeber sowie Arbeitnehmer erstellt werden, deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (§ 46 PBG).
- ³ Gestaltung: Neubauten, Ersatz- und Umbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Gebäude, Lagerplätze und Parkplätze sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Mit dem Baugesuch sind ein Umgebungsplan und ein Bepflanzungskonzept einzureichen.
Im Gebiet Usserdorf ist entlang des südlichen Zonenrands eine Zonenrandbepflanzung zu realisieren.
- ⁴ Es gelten folgende Massvorschriften:
Firsthöhe: max. 15.00 m
Bei Flachdächern darf die Fassadenhöhe max. 15.00 m betragen, wenn nur technisch bedingte Aufbauten das Flachdach überragen.
Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.40
Grünflächenziffer: mind. 0.15
Der Gemeinderat kann eine höhere ÜZ bewilligen, wenn Parkierungs- oder Umschlagplätze in genügender Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereiches ausgewiesen werden.
- ⁵ Gemäss § 122 Abs. 6 PBG wird innerhalb der Zone und angrenzend zur Arbeitszone B (Ar B) kein Mehrlängenzuschlag berechnet.
Gegenüber den Parzellen Nr. 170 und Nr. 326 ist ein minimaler Grenzabstand von 8.00 m einzuhalten.

* Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnützungszuschlag gestattet.

- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III
Im Gebiet Usserdorf sind für lärmempfindliche Nutzungen die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte (Art. 29 LSV) zu treffen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

10. Arbeitszone B (Ar B)

- ¹ Die Arbeitszone B ist für industrielle Anlagen und gewerbliche Betriebe bestimmt, die in den anderen Zonen nicht zugelassen sind.
- ² Wohnungen dürfen nur für Arbeitgeber sowie Arbeitnehmer erstellt werden, deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist (§ 46 PBG).
- ³ Ausnützung, Höhe, Abstände usw. der Bauten werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.
- ⁴ Die Errichtung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen ist untersagt.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe IV

11. Zone für öffentliche Zwecke (Ö)

- ¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und zukünftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 48 Abs. 1 PBG).
- ² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 48 Abs. 2 PBG).
- ³ Nutzung, Geschoszahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung des öffentlichen Interesses festzulegen.
- ⁴ Die Nutzungen der einzelnen Gebiete sind wie folgt festgelegt:
- Parzellen Nr. 140 und 199: Schule, Sport, Freizeit, Räume im öffentlichen Interesse und Gemeindemagazin.
 - Parzelle Nr. 207 und 208: Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen.
 - Parzellen Nr.244, 245 und 246: Geschützte Objekte Kapelle St. Nikolaus, Speicher und Umgebung.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe II

12. Grünzone (GZ)

- ¹ Die Grünzone umfasst noch unüberbaute Gebiete, die von allen dem Zweck der Zone nicht entsprechenden baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 50 PBG). Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen, Retentionsanlagen etc. im und um das Baugebiet.
- ² Oberdorf, Parzelle Nr. 243 (Teilfläche): Umgebungsschutz der Kulturobjekte St. Nikolaus und Speicher. Bauten und Anlagen und das Aufstellen von Reklametafeln sind untersagt.
- ³ Oberdorf, Parzellen Nr. 218 und 1012:
Die bestehenden privaten Bauten auf Parzelle Nr. 218 dürfen belassen und unterhalten werden. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Umbauten legt der Gemeinderat von Fall zu Fall fest. Zusätzliche Kleinbauten im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten und Anlagen sind ausnahmsweise gestattet.
- ⁴ Gebiet Risi:
Die Zufahrt zur Terrassenhauszone (WT) ist in der Grünzone gestattet.
- ⁵ Gebiet Feld:
Die Zufahrt zur Überbauung Feld durch die Grünzone ist gestattet. Zusätzlich sind naturnahe Freizeitanlagen und Spielplätze sowie unbefestigte Wege unter Vorbehalt der Bestimmungen des Wasserbaugesetzes zulässig.
- ^{5a} Gebiet Usserdorf: Freihaltung des Gewässerraums. Unbefestigte Wege sind unter Vorbehalt der Bestimmungen des Wasserbaugesetzes gestattet.
- ^{5b} Gebiete Eis, Haldenweg, Hinterfeld und Steinacher:
Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.
- ⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe III

13. Grünzone Gewässerraum (GG)

- ¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- ² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

III. NICHTBAUZONEN

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

Artikel 10

1. Landwirtschaftszone (L)

- ¹ Die Landwirtschaftszone dient den im Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- ² Ausnützung, Geschoszahl usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall je nach Bedarf und in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
- ³ Bauliche und landschaftliche Veränderungen (Vegetations- und Terrainveränderungen) sind so zu gestalten, dass sie in einer qualitätsvollen Beziehung zum baulichen und landschaftlichen Umfeld stehen und dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung führen. Für die Beurteilung kann die Gemeinde Fachspezialisten beiziehen.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe III

2. Übriges Gebiet (UeG – A und UeG – B)

- ¹ Das übrige Gebiet - A umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann. Das übrige Gebiet - B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1 PBG). Das übrige Gebiet - B ist für spätere Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
- ² Bis zur definitiven Nutzungszuweisung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bei bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet. Hinweis: Die ehemalige Bauernhofzone Unterdorf wird dem übrigen Gebiet - B zugeteilt.
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe III

3. Freihaltezone Gewässerraum (FG)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- ³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

IV. SCHUTZZONEN

In den einzelnen Zonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

Artikel 11

1. Ortsbildschutzzone, überlagert (OS)

- ¹ Die Ortsbildschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung des gesamten Dorfbildes.
- ² In der Ortsbildschutzzone haben sich alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) und die Umgebungsgestaltung ins gewachsene Ortsbild einzufügen. Bauliche Veränderungen sind in einer sinnvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und qualitätsvoller neuzeitlicher Architektursprache zu gestalten.
- ³ Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung einer Beurteilung durch das Fachgremium gemäss Art. 28 Abs. 3 BZR empfohlen.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Vorschriften des Bebauungsplans „Mitteldorf - Unterdorf“ (Teilplan 1) und „Oberdorf“ (Teilplan 2). Der Gemeinderat kann bezüglich Dachfirsthöhe, Gebäudemasse, Strassen- und Grenzabstände Abweichungen verlangen und im Sinn einer optimalen Gestaltung Ausnahmen bewilligen, sofern sie mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbar sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des PBG sowie feuerpolizeiliche Vorschriften.

2. Schutzzone Krumbach, überlagert (SZK)

- ¹ Das in dieser Zone liegende Gebiet ist in seinem ländlichen Charakter zu erhalten.
- ² Es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- ³ In der Landwirtschaftszone zulässige An-, Um- oder Neubauten müssen sich gut ins erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild einordnen.
- ⁴ Besondere Beachtung ist der Stellung und Gestaltung von Neu- und Ersatzbauten zu schenken. Das südliche und westliche Vorgelände der Kapelle ist von allen Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten.

3. Schutzzone Wald, überlagert (SZW)

- ¹ Die Waldareale Chrumpechertobel, Sennhölzli und Spatzenwäldli werden gemäss Plan unter überlagerten Landschaftsschutz gestellt. Dabei untersteht die Fläche in erster Priorität der Forstgesetzgebung. In der forstlichen Funktionenplanung ist in diesen Gebieten grösster Wert auf Natur- und Landschaftsschutz zu legen. Auch das kulturhistorische Erbe der alten Mühle und ihrer Wasserspeicher- und Wasserzulaufwerke im unteren Chrumpechertobel sind vor baulichen Eingriffen zu schützen, sofern sie nicht einer Reaktivierung der Mühle, der extensiven Erholung und dem absolut notwendigen Hochwasserschutz dienen.
- ² Insbesondere sind untersagt:
 1. Strassenbau, ausser Anlage von einfachen Fusswegen
 2. Abbau oder Zerstörung von Tuffsteinhängen oder Sinterbecken
 3. Ablagerungen und Deponien

4. 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.

V. SONDERNUTZUNGSPLÄNE**Artikel 12****Bebauungsplan**

- ¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinn der §§ 65 ff. PBG Bebauungspläne zu erstellen.
- ² Der Gemeinderat erlässt über die historischen Teile des Dorfkerns einen Bebauungsplan, der insbesondere folgende Aussagen enthält:
 - Dorfstruktur und Bauvolumen aufeinander abstimmen (Erhalt / Umbau / Neubau)
 - Mit Baulinien wichtige Baufluchten und Gebäudeabstände regeln
 - Nutzungsanliegen sichern
 - Zweckmässige Erschliessung und Parkierung sicherstellen
 - Aussenraum- und Strassenraumgestaltung aufwerten

**Gestaltungsplan /
Gestaltungsplanpflicht****Artikel 13**

- ¹ Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat im Sinn von § 75 PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn
 - a) die zu überbauende Fläche innerhalb der Dorfzone mindestens 2'500 m² und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m² beträgt.
 - b) es sich um wohngygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben.
 - c) grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze von mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche der Wohnbauten angelegt werden. Verkehrsberuhigte Strassen mit Begegnungszonencharakter können teilweise als Spielfläche angerechnet werden.
 - d) Fussgänger und Fahrverkehr entweder möglichst konsequent getrennt oder im Sinn einer Begegnungszone zweckmässig durchmischt werden.
 - e) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
 - f) die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) sind gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.
- ² Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1 und § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von höchstens 15 %* sowie ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen. Oberhalb der Kantonsstrasse ist eine Erhöhung der Geschoszahl nicht zulässig.
- ³ Der Gemeinderat kann beim Vorliegen erheblicher öffentlicher Interessen die Änderungen eines Gestaltungsplanes verlangen, der den veränderten Verhältnissen nicht mehr genügt. Im Übrigen gilt § 80 PBG.
- ⁴ In unerschlossenen grösseren Baugebieten ist ein Gesamtkonzept und Erschliessungsnetz zu erarbeiten.

* Gemäss § 75 Abs. 2 PBG ist in Bauzonen für verdichtete Bauweise kein weiterer Ausnützungszuschlag gestattet.

B) BAUVORSCHRIFTEN

Artikel 14

Abstellplätze

- ¹ Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu sorgen. Für Abstellflächen auf fremden Parzellen ist der Nachweis mit Grundbucheintrag zu erbringen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- ² Wenn raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, es erfordern oder wenn wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet werden, hat der Gemeinderat die Abstellplätze und Verkehrsflächen zu reduzieren, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen.
- ³ Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen.
- ⁴ Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen sind gemäss VSS-Norm „Parkierung“ zu erstellen. Begründete Ausnahmen sind möglich.
- ⁵ Kann ein Grundeigentümer/eine Grundeigentümerin aus einem zwingenden Grund die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so ist eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 5'000.00 (Zürcher Index für Wohnbaukosten, Stand 1. April 2005 = 100 Punkte) pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben und alle fünf Jahre der Bauteuerung angepasst.
- ⁶ Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben gemäss § 95 Abs. 4 Strassengesetz (StrG).
- ⁷ In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder zu erstellen. Die Fläche hat mindestens einen Sechstel derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird.
- ⁸ Im Übrigen gelten die §§ 93 ff. Strassengesetzes.

- Strassenabstände**
- Artikel 15**
- ¹ Bezüglich Strassenabstände gelten die §§ 84 ff. StrG sowie das kommunale Strassenreglement.
 - ² Die Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen beurteilen sich nach Massgabe von § 88 StrG.
- Gewässerabstand / Wasserbau**
- Artikel 16**
- ¹ Auf den Parzellen Nr. 88 und 122 ist für Hochbauten gegenüber dem Dorfbach ein Mindestabstand von 20.00 m einzuhalten.
- Waldgrenze / Waldabstand**
- Artikel 17**
- ¹ Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinn von Art. 13 Abs. 1 des eidgenössischen Waldgesetzes (WaG). Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.
 - ² Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.
- Entwässerung**
- Artikel 18**
- Für die Ableitung des Abwassers gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.
- Kinderspielplätze**
- Artikel 19**
- ¹ Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinn von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen zu erstellen.
 - ² Die einmalige Ersatzabgabe beträgt je 100 m² anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000.00. Der Ansatz wird alle fünf Jahre dem Zürcher Index für Wohnbaukosten (Stand 1. April 2005 = 100 Punkte) angepasst. Im Übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.
- Kehrichtcontainer und Kompostplätze**
- Artikel 20**
- Für die Erstellung der Abstellplätze für Kehrichtcontainer und Kompostplätze gelten die Bestimmungen des Abfallentsorgungsreglements.

Artikel 20a**Reklamen**

Permanente und temporäre Reklamen werden nur aufgrund vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Richtlinien bewilligt. In den Richtlinien sind Anzahl, Grösse, Standorte sowie bewilligungsfreie Reklamen bestimmt. Solange die Richtlinien noch nicht vorliegen, entscheidet der Gemeinderat über die Bewilligung.

C) SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES**Artikel 21****Orts- und Landschaftsbild**

- ¹ Für die allgemeinen Anforderungen des Orts- und Landschaftsbildes gelten die entsprechenden Bestimmungen des PBG (§§ 140 ff.).
- ² 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.
- ³ **Abgabe und Bauberatung**
Für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb der Dorfzone und der überlagerten Ortsbildschutzzone wird vor Einreichung eines Bau-suches die Abgabe mit der Gemeinde empfohlen. Eine Vorbesprechung und allenfalls fachliche Beratung durch das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festlegen.
- ⁵ Massnahmen, die zur Veränderung des Landschaftsbildes beitragen, wie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Planierungen, Auffüllungen von Gräben usw.), Stützmauern und Beseitigung ganzer Obstbaumgärten sind bewilligungspflichtig.
- ⁶ Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der Naturobjekte und naturnahen Lebensräume sowie Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz. Zu beachten ist der Naturschutz-Leitplan.
- ⁷ Der Gemeinderat kann vorsorgliche Schutzverfügungen erlassen sowie Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Förderung von schützenswerten Objekten und Anlagen bzw. der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Kulturobjekte**Artikel 22**

- ¹ Der Gemeinderat bezeichnet resp. erlässt schützens- und erhaltenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten in einem Bauinventar und einem darauf basierenden Richtplan. Das Bauinventar und der Richtplan sind behördenverbindlich, jedoch nicht eigentümerverschrieben. Das Bauinventar und der Richtplan werden von der Gemeinde nachgeführt und liegen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf. Das Bauinventar wird den Eigentümern der Objekte eröffnet.
- ² Kulturobjekte sind in ihrer Struktur und Substanz am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers festlegen.
- ³ Bauliche Veränderungen an Kulturobjekten sind qualitativ zu gestalten und erfordern in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats. In der näheren Umgebung sind bauliche Massnahmen so zu gestalten, dass Kulturobjekte in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Artikel 23**Naturobjekte**

- ¹ Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. In Ergänzung ist auch das Fällen von einzeln oder in Gruppen stehenden einheimischen Bäumen (Eiche, Esche, Linde, Ahorn, Erle usw.) ab einem Stammumfang von 80 cm bewilligungspflichtig. Dieses kommunale Bewilligungsverfahren ist gebührenfrei.
- ² Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten aller Art: 4.00 m
 - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen: 3.00 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hecken: 1.00 m

Artikel 24**Aussichtspunkte**

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

1. Wybärg
2. Oberfeld

**Dachgeschoss / Kniestockhöhe
und Dachgestaltung****Artikel 25**

- ¹ Wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse erreicht, darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Schrägdächern mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Dabei gelten folgende Bedingungen:
 - a) Die Kniestockhöhe darf höchstens 90 cm betragen.
 - b) Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen (für Hauptdachflächen).
- ² Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfzone, Firstrichtung, Dachform und Dachdurchbrüche vorschreiben.
- ³ Die Kniestockhöhe ist bei Attikageschossen und Pultdachgeschossen nicht zu berücksichtigen, wenn die nutzbare Fläche weniger als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt und die Dachfirsthöhe max. 3.50 m nicht übersteigt.
- ⁴ Bei Attikageschossen und Pultdachgeschossen in der zweigeschossigen Wohnzone B (W2 B) gelten folgende zusätzliche Gebäudemasse:
 - Das zweite Vollgeschoss ist talseitig mindestens 3.00 m zurück zu versetzen.
 - Die Dachfirsthöhe ab dem zweiten Vollgeschossboden beträgt max. 4.50 m. Die Kniestockhöhe ist talseitig nicht zu berücksichtigen. Die Kniestockhöhe bergseitig beträgt für das zweite Vollgeschoss maximal 2.50 m.
- ⁵ Im Gebiet Feld sind auf den Grundstücken Nrn.: 1093, 1095, 1096, 1098 - 1100, 1103 - 1107 nur begrünte Flachdächer zulässig und die obersten Dachflächen dürfen nicht begehbar gemacht werden.
- ⁶ Dächer sind soweit möglich und soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden mit einheimischen standortgerechten Arten zu begrünen.

Terrainveränderungen, Stützmauern**Artikel 26**

- ¹ In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass bei Ausnützung der zulässigen Vollgeschosse das Untergeschoss talseits mit einer maximalen Höhe von 2.70 m in Erscheinung tritt. Ausgenommen davon ist der Garagen- und Parkplatzbereich.
- ² Für Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone sind die Richtlinien im Anhang massgebend.

Antennen, Parabolspiegel, Solaranlagen**Artikel 27**

- ¹ Für Aussenantennen und Parabolspiegel gelten § 143 PBG sowie § 48 und § 61 PBV.
- ² Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie sind aus energiepolitischen Gründen erwünscht. In der Ortsbildschutzzone haben sich Anlagen auf Gebäuden in der Dachfläche oder der Fassadenhülle baulich gut zu integrieren.

D) AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten****Artikel 28**

- ¹ Die Aufsicht und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- ² Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen.
- ³ Der Gemeinderat kann für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen innerhalb der Dorfzone und Ortsbildschutzzone, bei Gestaltungsplänen und bei im Ortsbild exponierten Bauvorhaben einen qualifizierten und unabhängigen Architekten als fachlichen Berater und / oder ein Fachgremium einsetzen.
- ⁴ Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchstellenden neutrale Fachpersonen als Gutachter beizuziehen.

- Gebühren**
- Artikel 29**
- 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 Experten und Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
 - ² Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 250.– fest und stützt sich dabei auf die Gebührenverordnung des Regionalen Bauamtes RBS.
 - ³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
 - ⁴ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben angemessene Kostenvorschüsse verlangen.

- Baubewilligung und Baukontrolle**
- Artikel 30**
- Das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrollarbeiten richten sich nach §§ 184 ff. und 203 ff. PBG.

- Ausnahmen**
- Artikel 31**
- ¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohl vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können (§ 37 Abs. 2 PBG).
 - ² Ausnahmen aus wichtigen Gründen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
 - a) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung der Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde.
 - b) Für öffentliche und gemeinnützige Bauten.
 - c) Beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.
 - d) Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität.
 - e) Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

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

⁴ Die Vorschriften des PBG bleiben vorbehalten.

Artikel 32

Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.00.

² Wer die Vorschriften der Artikel 11 Ziffer 3 sowie Art. 21 und 23 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.00 bestraft.

E) RECHTSSCHUTZ UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 33

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann gemäss § 206 Abs. 1 PBG innert 20 Tagen Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht eingereicht werden, soweit das PBG nichts anderes vorsieht.

Artikel 34

Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Anwendbar sind die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210).

Artikel 35

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Es ersetzt die Reglemente vom 17. März 1992 und 8. Mai 1998.

² Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglements noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Artikel 36**Aufhebung von
Gestaltungsplänen**

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan Chäppelimatt vom 29.07.1988
- Gestaltungsplan Weiherhof vom 30.11.1998
- Gestaltungsplan Eis vom 06.01.1995, zuletzt revidiert am 11.03.2003
- Gestaltungsplan Feld vom 17.06.2009, revidiert am 23.06.2009
- Gestaltungsplan Haldenweg vom 04.12.2009
- Gestaltungsplan Heugärten vom 05.05.2004
- Gestaltungsplan Hinterdorf vom 02.09.2010
- Gestaltungsplan Steinacher vom 17.02.2011
- Gestaltungsplan Hinterfeld vom 09.11.2012

Geuensee, den 6. September 2007, 28. August 2009 und 23. Juni 2020

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Hansruedi Estermann

Der Gemeindeschreiber:

Benedikt Elmiger

Genehmigt durch den Regierungsrat am:
22. April 2008, Protokoll-Nr. 460,
15. Dezember 2009, Protokoll-Nr. 1465 und
24. November 2020, Protokoll-Nr. 1319

ANHANG I

Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz pro BewohnerIn	1 Parkplatz für Beschäftigte ²⁾	1 Parkplatz für BesucherInnen und KundInnen pro
EFH	70 m ² NF* (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagen- und Carportvorplätze sind in der Regel als Besucherparkplätze auszuweisen)
Wohnungen	80 m ² NF* (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		3 Wohnungen
Alterswohnungen ¹⁾	2 – 3 Wohnungen		800 – 1000 m ² NF*
Büros, Labors, Praxen		75 m ² NF	150 m ² NF
Lagerräume, Archive		300 m ² NF	
Läden		150 m ² NF	75 m ² NF
Fabrikation, Werkstätten		100 m ² NF	500 m ² NF
Restaurants, Cafés		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotels, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Garageparkplatz pro 50 Betten

¹⁾ Alterswohnungen öffentlich-rechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.

²⁾ Den Bedarf für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe etc., die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm fest.

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

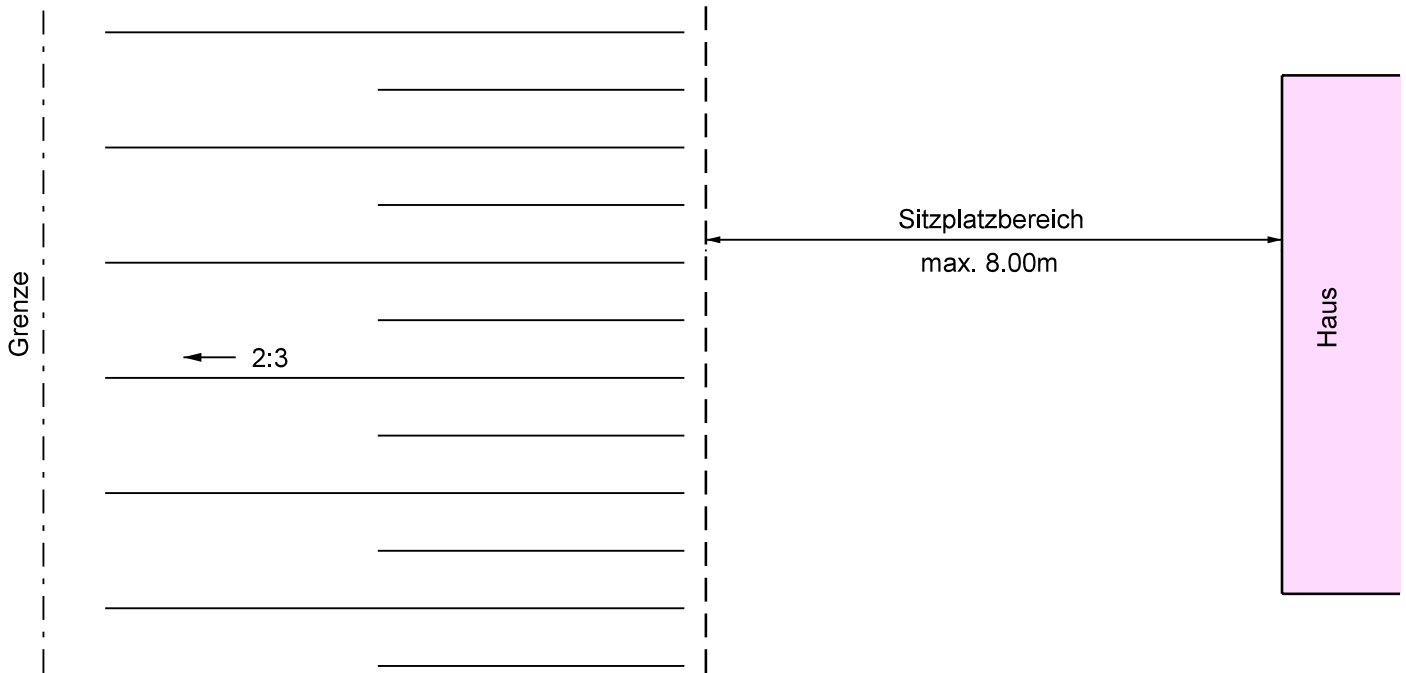
Anhang II

Richtlinien für Auffüllungen, Mauern und Grenzabstände

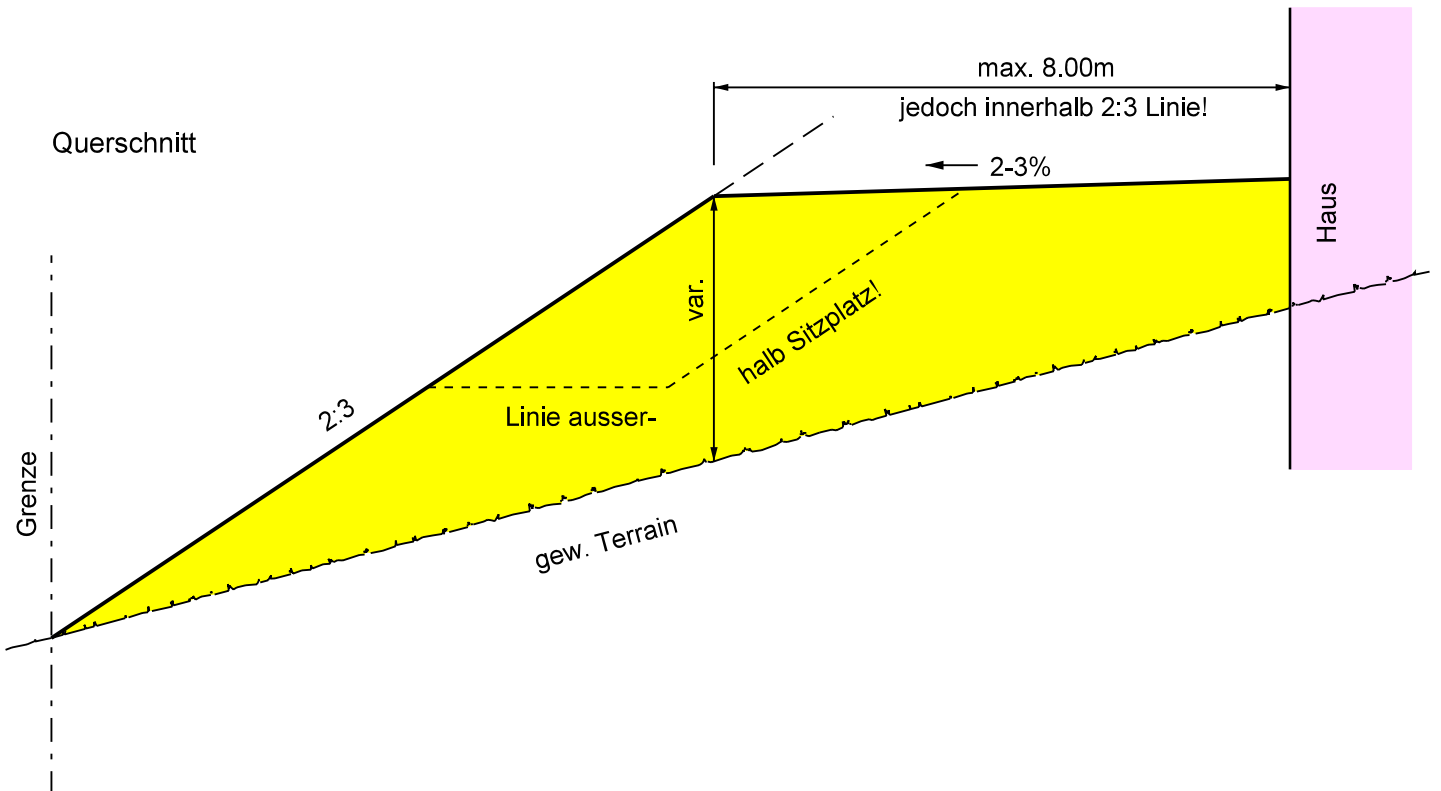
Auffüllungen, Böschungen

- Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1.50 m sind baubewilligungspflichtig (§ 60, Abs. 2 lit. f PBV).
- Auffüllungen dürfen in der Regel nicht höher als 2.00 m ab gewachsenem Terrain geschüttet werden. Von diesem Mass ist die Schüttung im engeren Sitzplatzbereich ausgenommen. Der engere Sitzplatzbereich wird mit max. 8 m ab Sitzplatzausgang gemessen (siehe nachfolgende Skizzen A).
- Auffüllungen und Abgrabungen gegenüber Strassen und Trottoirs dürfen nicht steiler als 2:3 (Höhe zu Länge) ausgeführt werden.
- Interne Böschungen dürfen nicht steiler als 1:1 erstellt werden.
- Gegenüber Strassen und Trottoirs ist der Böschungsfuss in jedem Fall um 60 cm zurückzusetzen.
- Für Neigung, Länge und Schütthöhe der Böschung gelten die Maxima gemäss den nachfolgenden Skizzen B.
- Skizze C dient als Beispiel für die oben genannten Bestimmungen.

Situation

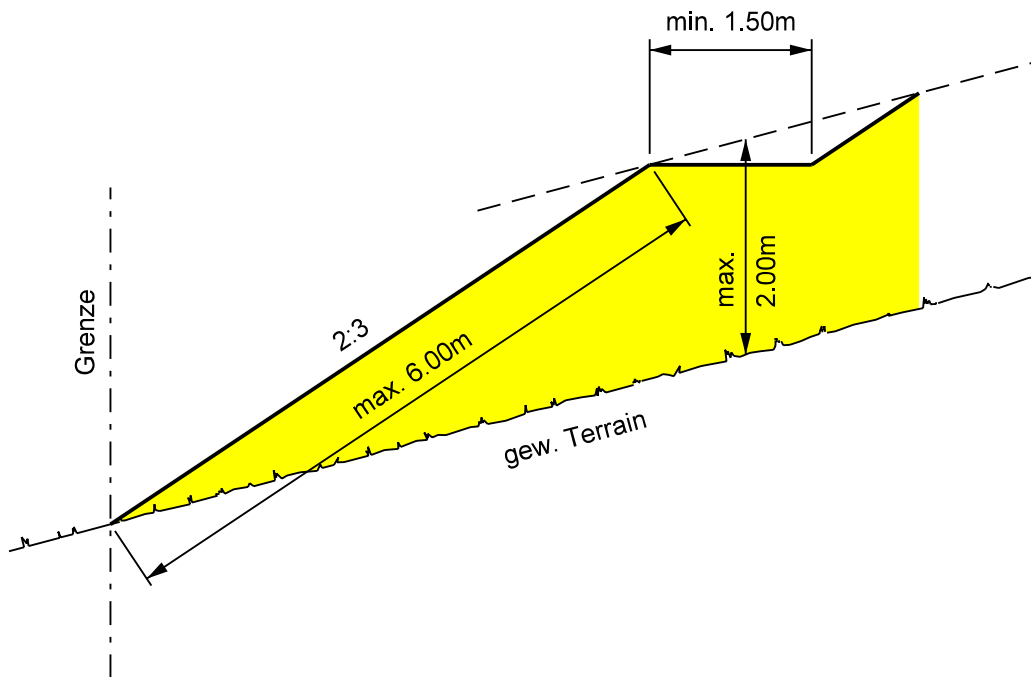


Querschnitt

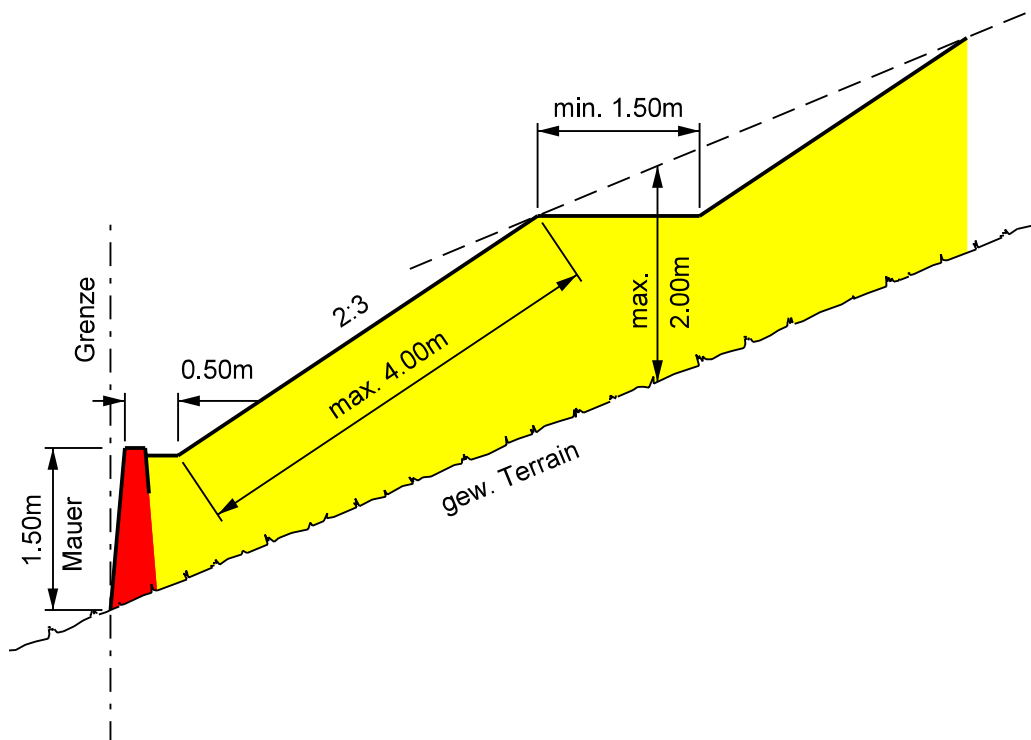


B1 Schüttungen ohne Fussmauer

Skizzen B



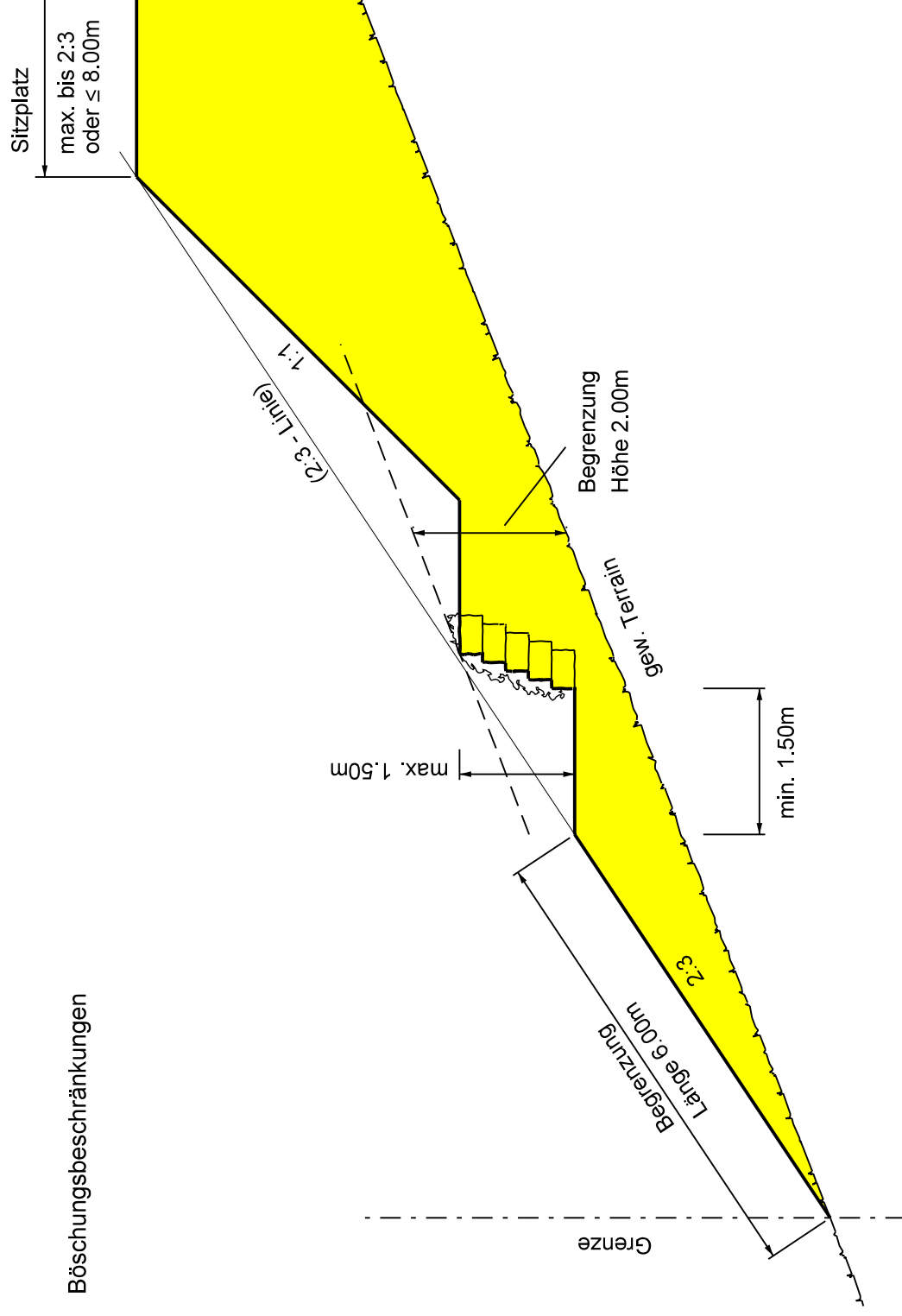
B2 Schüttungen mit Fussmauer



Beispiel

Skizze C

Böschungbeschränkungen



Interne Mauern sind zu bepflanzen und dürfen in der Regel nicht höher als 1.50m ab ausplaniertem Terrain ausgeführt werden.