

Gemeinderat
Stationsstrasse 4
6023 Rothenburg

Telefon 041 288 81 71
Telefax 041 288 81 12
gemeindeverwaltung@rothenburg.lu.ch



G E M E I N D E R O T H E N B U R G

Bau- und Zonenreglement

TEIL A	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	5
I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Rechtscharakter	6
II.	Richtplanung	6
Art. 4	Richtpläne, Leitplan	6
III.	Nutzungsplanung	6
1.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 5	Berechnungsfaktor für Ausnützungsziffer	6
Art. 6	Ausnützung innerhalb Waldabstand	6
Art. 7	Zoneneinteilung	6
Art. 8	Zonenplan	7
Art. 9	Etaplierung der Bauzonen	7
Art. 9a	Allgemeine, für alle Zonen geltende Vorschrift	8
2.	Vorschriften für einzelne Zonen	8
Art. 10	Kernzone (K)	8
Art. 11	Fleckenzone (F)	9
Art. 12	Fleckenerweiterungszone (FE)	10
Art. 13	4-geschossige Wohnzone (W4)	10
Art. 14	3-geschossige Wohnzone (W3)	11
Art. 15	2-geschossige Wohnzone (W2) / W2-Gruppenbauweise (W2-G)	11
Art. 16	3-geschossige Gewerbe-/Wohnzone (GW3)	11
Art. 17	Arbeitszonen A, B, C	12
Art. 18	Arbeitszonen D	13
Art. 18a	Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE)	14
Art. 19	Zone für öffentliche Zwecke (OE)	14
Art. 20	Grünzone (GR)	15
Art. 20a	Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau (SZG)	15
Art. 20b	Deponiezone (D)	15
Art. 21	Übriges Gebiet (Reservegebiet) (UeG)	16
Art. 22	Übriges Gebiet (Landumlegungsgebiet) (UeG (LU))	16
Art. 23	Landwirtschaftszone (LW)	16
Art. 24	Landschaftsschutzzone (LS)	17
Art. 25	Naturschutzzone I (NS-I)	17
Art. 26	Naturschutzzone II (NS-II)	18
	Engere Schutzzone der NS-II	18
	Erweiterte Schutzzone der NS-II	19
Art. 27	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)	19
Art. 28	Aussichtsschutzgebiet	20

3.	Bebauungsplan, Gestaltungsplan	20
Art. 29	Bebauungspläne	20
Art. 30	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	20
TEIL B	BAUVORSCHRIFTEN	22
I.	Erschliessung	22
Art. 31	Allgemeine Zielsetze	22
Art. 32	Strassenabstände	22
Art. 33	Abstellflächen für Fahrzeuge	23
Art. 34	Ersatzabgabe	23
II.	Abstände	23
Art. 35	Abstand von der Zonengrenze	23
Art. 36	Zusammenbau	23
III.	Dach- und Attikageschosse	24
Art. 37	Dach- und Attikageschosse	24
Art. 38	Fassadenhöhe, Kniestockhöhe	24
IV.	Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	24
Art. 39	Stützmauern und Terrainveränderungen, Niveau des Erdgeschosses	24
Art. 40	Gestaltung und Bepflanzung	25
Art. 41	Kulturobjekte	25
Art. 42	Antennen	25
Art. 43	Aufschüttungen	26
V.	Sicherheit, Schutz der Gesundheit	26
Art. 44	Treppen, Gänge	26
Art. 45	Raumgrössen	27
Art. 46	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	27
Art. 47	Kinderspielplätze	27
Art. 48	Kompostplätze / Hundeversäuberungsplätze	28
VI.	Energie	28
Art. 49	Umweltschutz, Energie	28
TEIL C	Bewilligung, Baukontrolle	28
Art. 50	Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle	28
Art. 51	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	28
TEIL D	Rechtsschutz	29
Art. 52	Beschwerderecht	29

TEIL E	Aufsicht, Vollzug, Strafen	29
Art. 53	Zuständigkeit, Vollzug	29
Art. 54	Gebühren	30
Art. 55	Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	30
TEIL F	Schlussbestimmungen	31
Art. 56	Ausnahmen	31
Art. 57	Hängige Gesuche	31
Art. 58	Indexierte Abgaben	31
Art. 59	Inkrafttreten	31
ANHANG		33
	Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 19 BZR):	33
	Zulässige Nutzungen in der Grünzone (Art. 20 BZR).	33
	Alphabetisches Sachregister (Artikel)	35

Bau- und Zonenreglement

vom 22. November 1993

Vorbemerkung:

Unter den in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen und Chargen werden Männer und Frauen verstanden.

Die Einwohnergemeinde¹ Rothenburg,

gestützt auf § 17 Abs. 1 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt),

beschliesst folgendes Reglement:

TEIL A PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglements ist eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, die Schaffung wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für eine einwandfreie Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass die Bauten den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechen.

Art. 2 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

¹ Gemeindeversammlung

Art. 3 Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

II. Richtplanung

Art. 4 Richtpläne, Leitplan

- 1 Der Gemeinderat erlässt einen Verkehrsrichtplan. Er kann weitere Richtpläne erlassen.
- 2 Die beschlossenen Richtpläne liegen bei der zuständigen Stelle² für jedermann zur Einsicht auf.
- 3 Im Naturschutzleitplan gemäss § 10 NLG stellt der Gemeinderat die anzustrebenden Ergänzungen und Vernetzungen der ökologischen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet von Rothenburg dar.

III. Nutzungsplanung

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 5 Berechnungsfaktor für Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 PBV beträgt 1,0.

Art. 6 Ausnützung innerhalb Waldabstand

Für die Fläche innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes reduziert sich die zonengemässe Ausnützung um 50 %.

Art. 7 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt: ³

² Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³ Änderung gemäss Beschluss vom 03. Juli 2006, in Kraft seit 21. November 2006 (RRE Nr. 1289)

Bauzonen		ES
a) Kernzone	K	III
b) Fleckenzone	F	III
c) Fleckenerweiterungszone	FE	III
d) 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
e) 3-geschossige Wohnzone	W3	II*
f) 2-geschossige Wohnzone	W2/W2-G	II*
g) 3-geschossige Gewerbe-/Wohnzone	GW3	III
h) Arbeitszone D	Ar-D	III
i) Arbeitszonen A, B, C	Ar-A/B/C	IV
k) Zone für öffentliche Zwecke	OE	II*
l) Grünzone	GR	II
la) Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau	SZG	III
lb) Deponiezone	D	III
lc) Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung	NE	-- ⁴
 Nichtbauzone		 ES
m) Übriges Gebiet (Reservegebiet)	UeG	III
n) Übriges Gebiet (Landumlegungsgebiet)	UeG (LU)	III
o) Landwirtschaftszone	LW	III
 Schutzzonen/Schutzobjekte		 ES
p) Naturschutzzone I	NS-I	III
q) Naturschutzzone II	NS-II	-
r) Landschaftsschutzzone	LS	-
s) Naturobjekte		-
t) Aussichtsschutz-Gebiet		-

Art. 8 Zonenplan

- 1 Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 5'000 festgehalten, der Bestandteil dieses Reglements ist.
- 2 Die im Zonenplan festgehaltenen neuen Strassen, Strassenkorrekturen und Strassenbauten haben orientierenden Charakter.

Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.

Art. 9 Etappierung der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 42 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt.

* Lärmbelastete Wohnzonen und Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Zonenplan werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

⁴ Änderung gemäss Beschluss vom 25. Mai 2010, in Kraft seit 10. September 2010 (RRE Nr. 960)

- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.
- 3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert angelegt.
- 4 Die Bauzonen der 2. Etappe werden ganz oder teilweise in die 1. Etappe umgeteilt, wenn
 - die übergeordnete Erschliessung genügt, und
 - eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bauungs- oder Gestaltungsplan gesichert sind.
- 5 Für das Verfahren der Umetappierung gilt § 43 PBG.

Art. 9a Allgemeine, für alle Zonen geltende Vorschrift⁵

- 1 Das Sex-Gewerbe ist nur in der Arbeitszone B zulässig.

2. Vorschriften für einzelne Zonen

Art. 10 Kernzone (K)

- 1 Die Kernzone ist für nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebauten und für Wohnbauten sowie für öffentliche Bauten bestimmt. Die geschlossene Bauweise ist nach Massgabe von § 129 Abs. 2 PBG gestattet. Im übrigen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften der §§ 120 ff. PBG.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0,80
wovon für Wohnen: höchstens 0,55

Für Bauten und Nutzungen im öffentlichen Interesse kann die zuständige Stelle⁶ die zonengemässe Ausnutzungsziffer angemessen erhöhen.

Geschosszahl: höchstens 4 Vollgeschosse.

Das vierte Vollgeschoss ist nur im Rahmen eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1,50 m und einer Geschosshöhe von höchstens 5,50 m (gemessen von Oberkant Fussboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes) gestattet.

Im vierten Vollgeschoss dürfen Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen, wobei Einschnitte wie Aufbauten behandelt werden.

- 2 Die Läden und weiteren besucherorientierten Bauten haben in Bezug auf die Nutzungen, Fussgängerbeziehungen und die Umgebungsgestaltung mit dem Flecken eine Einheit als kulturelles und geschäftliches Zentrum der Gemeinde zu bilden.

⁵ Änderung gemäss Beschluss vom 03. Juli 2006, in Kraft seit 21. November 2006 (RRE Nr. 1289)

⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 11 Fleckenzone (F)

- 1 Die Fleckenzone umfasst den engeren Bereich des historischen Fleckens. Sie bezweckt die Erhaltung des historischen Ortsbildes und die fachgerechte Eingliederung und Gestaltung von baulichen Veränderungen aller Art.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Ateliers, Läden, Handwerksbetriebe, Praxen, Gaststätten, Hotels) sowie öffentliche Bauten.
- 3 Über das Gebiet der Fleckenzone wird ein Bebauungsplan erlassen. Darin werden die bestehenden Bauten nach ihrem Wert im Ortsbild differenziert. Bauliche Veränderungen und Neubauten haben in ihrer Gestaltung eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtbeziehung zu den erhaltenswerten Altbauten zu bilden.
 - Der Bebauungsplan regelt insbesondere:
 - Bauweise
 - Baulinien, Baubereiche, Grenz- und Gebäudeabstände
 - geschossweise Regelung der Nutzung
 - Baugestaltung
 - Umgebungsgestaltung, Parkierung, Verkehrsanlagen.
- 4⁷ Die Gemeinde öffnet einen Fonds zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege. Die zuständige Stelle kann Beiträge an ortsbildgerechte bauliche Massnahmen leisten. Der Gemeinderat erlässt darüber Richtlinien.
- 5 Soweit es für den Grundeigentümer tragbar ist, kann die zuständige Stelle⁸ im Rahmen einer Baubewilligung die Korrektur störender Elemente verlangen, die dem Charakter des Ortsbildes nicht entsprechen.
- 6 Aushubarbeiten sowie bauliche Veränderungen in Kellergeschossen sind dem Kantonsarchäologen zur Kenntnis zu bringen. Gebäude oder Teile davon dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist (§ 187 PBG).
- 7 Die zuständige Stelle⁹ hat in der Baubewilligung die Anzahl der Autoabstellplätze herabzusetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufzuteilen oder deren Erstellung ganz zu untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnumgebung und des Ortsbildes, dies erfordern, oder wenn für das Ortsbild wichtige Grün- und Freiflächen zweckentfremdet werden (vgl. § 89a StrG). Wenn obgenannte Gründe der Erstellung von Autoabstellplätzen entgegenstehen, hat der Bauherr gemäss Art. 34 BZR eine Ersatzabgabe zu entrichten.

⁷ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁸ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 12 Fleckenerweiterungszone (FE)

- 1 Die Fleckenerweiterungszone schafft die Verbindung zwischen historischem Flecken und den angrenzenden Zonen. Sie sichert einen guten gestalterischen Übergang zwischen historischem Flecken und modernen Neubaugebieten und hat eine gute Integration der neuen Geschäfte in den Flecken zu gewährleisten.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende, kleinere und mittlere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Ateliers, Läden, Hand-werksbetrieben, Praxen, Gaststätten, Hotels) sowie öffentliche Bauten.

Die Nettoladenfläche für ein einzelnes Ladengeschäft darf 1000 m² nicht übersteigen (ausgenommen reine Ausstellungsflächen).

- 3 Es darf wie folgt gebaut werden:
 - Vollgeschosse: höchstens 3
 - Ausnutzungsziffer: höchstens 0,85
 - wovon für Wohnen: höchstens 0,60

Für Bauten und Nutzungen im öffentlichen Interesse kann die zuständige Stelle¹⁰ die zonengemässe Ausnutzungsziffer angemessen erhöhen

- 4 Die Freiflächen und Fussgängerbereiche sind gegen den Flecken hin offen und einheitlich zu gestalten.
- 5 Die zuständige Stelle¹¹ legt Erschliessung und Parkierung aufgrund des Verkehrsrichtplanes fest. Sie kann im Rahmen der Baubewilligung (in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft) in Bebauungs- und Gestaltungsplänen ein zusammenhängendes Parkierungssystem mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten festlegen.
- 6 In der Fleckenerweiterungszone darf nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut werden (ausgenommen Umbauten und Nebenbauten).

Art. 13 4-geschossige Wohnzone (W4)

- 1 Die viergeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0,55
Geschosszahl: höchstens 4 Vollgeschosse

Das vierte Vollgeschoss ist nur im Rahmen eines ausgebauten Dachgeschosses mit einer Kniestockhöhe von höchstens 1,50 m und einer Geschosshöhe von höchstens 5,50 m (gemessen von Oberkante Fussboden bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes) gestattet.

¹⁰ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

¹¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Im vierten Vollgeschoss dürfen Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen, wobei Einschnitte wie Aufbauten behandelt werden.

- 2 Ein- oder Zweifamilienhäuser (ausgenommen Gruppensiedlungen) können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

Art. 14 3-geschossige Wohnzone (W3)

Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer:	höchstens 0,50
Geschosszahl:	höchstens 3 Vollgeschosse
Gebäudelänge:	höchstens 32 m

Ein- oder Zweifamilienhäuser (ausgenommen Gruppensiedlungen) können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

Art. 15 2-geschossige Wohnzone (W2) / W2-Gruppenbauweise (W2-G)

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten in offener Bauweise bestimmt (Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser). Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen.

- 2 Es gelten folgende Grundmasse

Ausnutzungsziffer:	höchstens 0,35
Vollgeschosse:	höchstens 2
Gebäudelänge:	höchstens 25 m

- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten ("W2, Gruppenbauweise gestattet") ist die verdichtete Bauweise gemäss § 41 PBG mit einer Ausnutzungsziffer von höchstens 0,45* gestattet.

Art. 16 3-geschossige Gewerbe-/Wohnzone (GW3)

- 1 Die Gewerbe-/Wohnzone ist in erster Linie für nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt.

* Kein Zuschlag bei Gestaltungsplan möglich (§ 75 Abs. 2 PBG).

- 2 Ausnutzungsziffer: höchstens 0,70

Beträgt die Ausnutzung für gewerbliche Nutzung mindestens 0,30, so sind im Rahmen der max. Ausnutzung auch Wohnungen gestattet.

- Fassadenhöhe: höchstens 9,50 m
Gebäuelänge: - höchstens 40 m für Gewerbebauten bis 8,00 m
Fassadenhöhe
- höchstens 32 m für höhere Bauten

Art. 17 Arbeitszonen A, B, C ¹²

- 1 In den Arbeitszonen A, B und C gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Zulässig sind mässig bis stark störende Betriebe (wie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe).

Tankanlagen und ähnliche industrielle Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen, sind nur in der Arbeitszone A zulässig. Im Bereich von Tankanlagen sind die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

Fachmärkte mit mehr als 200 m² Fläche pro Projekt sind nur in der Arbeitszone C zulässig. Die Nettofläche für Fachmärkte mit mehr als 200 m² Nettofläche darf in dieser Zone gesamthaft maximal 8'000 m² betragen. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Verteilung der Nettofläche.

Fachmärkte mit mehr als 1'000 m² Nettofläche pro Projekt sind nur aufgrund einer Prognose über die mutmasslichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie aufgrund eines Nachweises der genügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zulässig. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Zur Realisierung eines Fachmarktprojektes mit mindestens 10'000 m² Nettofläche kann im Rahmen eines Bebauungsplanes die Nettofläche auf max. 24'000 m² erhöht werden, sofern mittels Umweltverträglichkeitsbericht die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen wird und die erhöhten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt werden.

- 4 Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit mehr als 200 m² Nettofläche pro Projekt sowie besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) sind nicht zulässig.

¹² Änderung gemäss Beschluss vom 03. Juli 2006, in Kraft seit 21. November 2006 (RRE Nr. 1289)

- 5 Die zuständige Stelle¹³ kann von den Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 Ausnahmen bewilligen,
 - wenn der Gesuchsteller nachweist, dass eine nicht zulässige Nutzung gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr verursacht,
 - bei der Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe.
 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien. Die ausnahmsweise bewilligte Nutzung ist in der Baubewilligung ausdrücklich festzulegen.
- 6 Im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes können bei unmittelbar benachbarten Grundstücken sowie innerhalb eines Grundstückes die zulässige Nutzungen der Arbeitszone B und C unter Wahrung ihrer Summe über die Zonengrenzen hinaus verschoben werden.
- 7 Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden von der zuständigen Stelle¹⁴ unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

Art. 18 Arbeitszonen D¹⁵

- 1 In der Arbeitszone D gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Zulässig sind nicht oder mässig störende Betriebe (Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe).
- 4 Fachmärkte mit mehr als 200 m² Nettofläche sind nur entlang der Stationsstrasse (erste Bautiefe) zulässig. Die Nettofläche für Fachmärkte mit mehr als 200 m² darf gesamthaft maximal 3'000 m² betragen. Ausgenommen sind Verkaufsflächen des Autogewerbes und -handels, die ohne Beschränkung zulässig sind.

Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs, besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) mit mehr als 200 m² Nettofläche pro Projekt sowie Logistikbetriebe, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten.

- 5 Die zuständige Stelle¹⁶ kann von den Vorschriften gemäss Abs. 2 und 4 Ausnahmen bewilligen,
 - wenn der Gesuchsteller nachweist, dass die geplante nicht zulässige Nutzung gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr verursacht,
 - bei der Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe.
 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien. Die ausnahmsweise bewilligte Nutzung ist in der Baubewilligung ausdrücklich festzulegen.
- 5 Es gelten folgende Massvorschriften:

Fassadenhöhe:	höchstens 15.50 m
Firsthöhe:	höchstens 17.00 m

¹³ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

¹⁴ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

¹⁵ Änderung gemäss Beschluss vom 03. Juli 2006, in Kraft seit 21. November 2006 (RRE Nr. 1289)

¹⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 6 Die Überbauungsziffer von 0.40 darf nur überschritten werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass er seine Verkehrsbedürfnisse (Umschlag, Abstellflächen für Fahrzeuge, Parkplätze) auf privatem Grund lösen kann.

Art. 18a Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE)¹⁷

- 1 Im Bereich der Erdgasleitung Malters-Hünenberg werden ab 2010 eingezonte Arbeitszonen durch die Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE) überlagert. Ausmass und Auflagen für diese Zone basieren auf einer Sicherheitsbetrachtung in Zusammenarbeit mit der Leitungseigentümerin.
- 2 Auf den Parzellen Nr. 838 und 1948 ist in der Zone NE folgende Personenbelegung zugelassen:
An Arbeitstagen (Montag bis Freitag):
Tagsüber (07.00 bis 19.00) 0.25 Personen pro 100 m²
90% der Belegung in Gebäuden und 10% im Freien
Nachts 0.25 Personen pro 400 m²
95% der Belegung in Gebäuden und 5% im Freien
An Wochenenden (Samstag und Sonntag):
Tagsüber (07.00 bis 19.00) 0.25 Personen pro 200 m²
90% der Belegung in Gebäuden und 10% im Freien
Nachts 0.25 Personen pro 600 m²
95% der Belegung in Gebäuden und 5% im Freien
- 3 Die Bewilligung von Projekten erfordert die Zustimmung der für die Rohrleitungen zuständigen Aufsichtsbehörde. Die Projekte müssen die Auflagen der Rohrleitungsgesetzgebung und der Störfallvorsorge berücksichtigen. Erlauben bauliche oder technische Massnahmen eine Neubeurteilung der Sicherheitslage, kann der Gemeinderat in Absprache mit der für Rohrleitungsanlagen zuständigen Aufsichtsbehörde die Nutzungsbeschränkung teilweise oder ganz aufheben.
- 4 Bauten mit grosser lokaler Personenbelegung wie beispielsweise Fachmärkte, die ausserhalb der Zone mit Nutzungsbeschränkung, aber im Einflussbereich von ca. 100 Meter ab der Erdgasleitung liegen, bedürfen der Zustimmung der für die Rohrleitung zuständigen Aufsichtsbehörde.

Art. 19 Zone für öffentliche Zwecke (OE)

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 51 Abs. 2 PBG).
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 51 Abs. 2 PBG).
- 3 Geschosshöhe und Ausnützung hat die zuständige Stelle¹⁸ im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

¹⁷ Eingefügt gemäss Beschluss vom 25. Mai 2010, in Kraft seit 10. September 2010 (RRE Nr. 960)

¹⁸ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 4 Die zulässigen Nutzungen dieser Zonen sind im Anhang dieses Reglements konkret umschrieben.

Art. 20 Grünzone (GR)

- 1 Die Grünzone dient zur Erhaltung von Freiflächen, Erholungsgebieten und zur Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder, insbesondere von Bachläufen, Waldlichtungen und Tobeln.
- 2 Die zulässigen Nutzungen dieser Zonen sind im Anhang dieses Reglements konkret umschrieben.
- 3 Änderungen in der Bewirtschaftung, Bebauung oder Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.
- 4 Wo Grünzonen an eine Bauzone angrenzen, sind insbesondere auch Terrainveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen), Stützmauern oder Ablagerungen untersagt.

Art. 20a Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau (SZG)

- 1 In der Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau sind zulässig:

- Bauten und Anlagen für
- Gartenbaubetriebe
- Zootierhaltung
- Parkierung

Nicht zulässig sind insbesondere andere Gewerbe- und Wohnbauten.

- 2 Bauten, Anlagen, Erschliessungen und Begrünung werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist die Erstellung und Inbetriebnahme der gemäss Gestaltungsplan festgelegten Verkehrserschliessung.
- 3 Werden Zoo- und Gartenbaubetriebe aufgehoben, gelten im Areal der Sondernutzungszone SZG die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Art. 20b Deponiezone (D)

- 1 Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb von Inertstoffdeponien bestimmt.
- 2 Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und von der zuständigen Stelle¹⁹ zu bewilligen ist.

¹⁹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 3 Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone (LW) zugeführt.
- 5 Nach Abschluss der Deponie werden ausreichend ökologische Ausgleichsflächen geschaffen. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen - zu Lasten des Deponiebetreibers - zu begleiten.
- 6 Die Deponie Schlatt wird auf die Lagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial nach TVA beschränkt.

Art. 21 Übriges Gebiet (Reservegebiet) (UeG)

- 1 Das Übrige Gebiet ist für eine langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde bestimmt. Das Einzonungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des PBG.
- 2 Bis zu einer allfälligen Umzonung gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.

Art. 22 Übriges Gebiet (Landumlegungsgebiet) (UeG (LU))

- 1 Im Landumlegungsgebiet ist die Nutzung noch nicht bestimmt.
- 2 Zur zweckmässigen Abgrenzung der Nutzungszonen wird eine Landumlegung gemäss PBG durchgeführt.
- 3 Bei der Zuteilung dieser Flächen ist die wertmässige, künftige Nutzung angemessen zu berücksichtigen.
- 4 Bis zur Festsetzung der Nutzungszonen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Art. 23 Landwirtschaftszone (LW)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach § 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Für die zulässigen Bauten und Anlagen kann die zuständige Stelle²⁰ unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der landwirtschaftlichen Bedürfnisse und der örtlichen Verhältnisse Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen festlegen.

²⁰ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 3 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehenden Bauten einordnen. Bei Bepflanzungen sind in der Regel einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im weiteren gelten die Bestimmungen von § 140 PBG.
- 4 Der Gartenbau ist in der Landwirtschaftszone zulässig. Feste Bauten und Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind nur zulässig, wenn sie Teil eines orts-ansässigen Landwirtschaftsbetriebs sind und zur Existenz dieses Betriebs beitragen.

Art. 24 Landschaftsschutzzone (LS)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung empfindlicher Landschaftsgebiete. Sie ist der Landwirtschaftszone gemäss Art. 23 BZR mit den nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen überlagert.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur gestattet, soweit sie der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie die dazugehörigen Wohnbauten. Ersatz und Unterhalt bestehender Bauten bleiben gewährleistet. Zusätzliche Neubauten, die der Landwirtschaft dienen, sind zulässig. Die Anlage neuer Wege ist gestattet, soweit sie der Bewirtschaftung oder der extensiven Erholung dient.
- 4 Nicht zulässig sind:
 - Der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzungen
 - Deponien und Terrainveränderungen aller Art sowie Massnahmen und Nutzungen, die die Landschaft beeinträchtigen oder verändern
 - Die Aufforstung oder Begradigung von Waldrändern.
- 5 Die zuständige Stelle²¹ kann über Flächen, die nicht mehr genutzt werden, Massnahmen zur Pflege und zum Unterhalt erlassen oder die Nutzung differenzierter regeln.

Art. 25 Naturschutzzone I (NS-I)

- 1 Die Naturschutzzone I bezweckt den Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen sowie die Erhaltung von Weihern und den Schutz der angrenzenden Ufervegetation.
- 2 Nicht gestattet sind:
 - Bauten und Anlagen
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau)
 - Materialablagerungen
 - Entwässerungen
 - die Erstellung neuer Wege und Leitungen
 - Aufforstung und Anlage von Baumbeständen

²¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- das Beweiden
- das Ausbringen von Dünger aller Art sowie von Klärschlamm
- die Anwendung von Pflanzenhilfsstoffen.

In begründeten Fällen kann die zuständige Stelle²² im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen vom Weideverbot gewähren, wenn dies dem Schutzzweck nicht zuwiderläuft.

- 3 Nutzung und Pflege werden von der zuständigen Stelle²³ in Verträgen mit den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt.
(Pflegepläne: Siehe §§ 27 ff. des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz.)

Art. 26 Naturschutzzone II (NS-II)

- 1 Die Naturschutzzone II ist dem Wald überlagert. Sie bezweckt den Schutz der erhaltenswerten Wald- und Moorvegetation, insbesondere
- im Rotbachtobel
 - im Buzibachtobel
 - im Forrenmoos.

Die Naturschutzzone II wird gemäss Zonenplan in eine engere und eine erweiterte Schutzzone differenziert.

- 2²⁴ Nutzung und Pflege werden durch die zuständige Stelle bestimmt. In der engeren Schutzzone regelt die zuständige Stelle die zulässige Nutzung und Pflege in Verträgen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen (Pflegepläne gemäss § 27 ff. des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

Engere Schutzzone der NS-II

- 3 In der engeren Schutzzone der Naturschutzzone II gelten folgende Schutz- und Nutzungsvorschriften:
- genereller Verzicht der forstwirtschaftlichen Nutzung
 - Entfernung der standortfremden Nadelholzbestände
 - Zulassen sukzessiver Spontanbewaldung
 - gezielte forstlich-pflegerische Eingriffe an Spezialstandorten, d.h. Erhalten offener Pfeifengras- und Buschflächen mit Faulbaum
 - Offenhalten der stehenden Gewässer, Offenhalten des Wuchsbereichs von Calla palustris
 - Austiefen benachbarter Gräben am Fundorte der Calla palustris
 - Wiederversumpfung durch Verschluss der Abzugsgräben
 - ev. schonende Erweiterung oder Austiefung bestehender Stillgewässer
 - nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Anwendung von Pflanzenhilfsstoffen und Insektiziden.

Als Grundlage der Renaturierungsmassnahmen dient das Schutz- und Pflegekonzept der zuständigen Stelle²⁵.

²² Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

²³ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

²⁴ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

²⁵ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Erweiterte Schutzzone der NS-II

- 4 Eine naturnahe, standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Bauten und Anlagen sind untersagt. Mit Zustimmung des Forstdienstes kann die zuständige Stelle²⁶ an geeigneten Orten Erholungsanlagen und Bauten im öffentlichen Interesse gestatten. Wasserbauliche Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Erhaltung des natürlichen Bachlaufs dienen.

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen und die Erstellung von neuen Wegen sind nicht zulässig.

Anpflanzungen haben in Übereinstimmung mit der "Karte der natürlichen Waldgesellschaften" des Oberforstamtes des Kantons Luzern zu erfolgen.

Geländesportarten, wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen sind nicht zulässig.

Art. 27 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dezember 1989).
- 2²⁷ Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baums gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle. Die zuständige Stelle regelt die Ersatzpflanzung.
- 3²⁸ Für die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte im Siedlungsgebiet gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
- Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, insbesondere Ausstockung von Hecken und Zuschüttung von Gräben, sind nicht gestattet. Abgehende Hochstämme sind zu ersetzen. Die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleibt gewährleistet.
 - Wenn ein Eigentümer ein Naturobjekt vernachlässigt, hat ihn die zuständige Stelle zur Vornahme der erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist zu verhalten unter gleichzeitiger Androhung der Ersatzvornahme (vgl. §§ 212 ff Verwaltungsrechtspflegegesetz).
 - Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.
 - Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstands sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
 - Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mind. 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.
 - Bei Hochstämmen kann die zuständige Stelle den Bauabstand vergrössern, wenn dies für den Weiterbestand des Baums nötig ist.

²⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

²⁷ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

²⁸ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- Die Fläche innerhalb des Bauabstands ist bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer (resp. Überbauungsziffer) anrechenbar.

Art. 28 Aussichtsschutzgebiet

- 1 Im Gebiet südseits der Eschenbachstrasse und der Krete südlich des Schulhauses Konstanz zwischen Gerbebach und Abzweigung Kühgasse (Abgrenzung gemäss Zonenplan) darf nicht über das bestehende Niveau der Eschenbach- und Schulhausstrasse hinaus gebaut oder sichtbehindernd gepflanzt werden, von dem, rein von den bestehenden topografischen Verhältnissen aus betrachtet, eine Sicht in die Alpenlandschaft möglich wäre (ausg. Randbepflanzungen und Kamine bis höchstens 1 m über Niveau Eschenbach- oder Schulhausstrasse).
- 2 Der Bestand der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bau- und Zonenreglements bereits vorliegenden Bauten und Anlagen ist im Rahmen von §§ 178/179 PBG garantiert. Eine Erweiterung ist jedoch ausgeschlossen.
- 3 Der Bestand und Wiederaufbau bereits bestehender Bepflanzungen ist gewährleistet.

3. Bebauungsplan, Gestaltungsplan

Art. 29 Bebauungspläne

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

Art. 30 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen wird, beträgt 5'000 m², in der Fleckenerweiterungszone auch weniger.
- 3 In Ergänzung von § 75 Abs. 3 PBG sind im Rahmen von Gestaltungsplänen,
 - die erforderlichen Räumlichkeiten für Kindergärten unentgeltlich zur Verfügung zu stellen oder entsprechende Ablösungssummen zu bezahlen (Fr. 800.00 pro Wohnung, angepasst an den Luzerner Baukostenindex),
 - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammenzufassen und wenn möglich die Garagen unter Terrain anzulegen und die Umgebung der Wohnbauten von Verkehrsanlagen freizuhalten,
 - das Wohnungsangebot in Grösse und Formen zu differenzieren und abwechslungsreich zu gestalten,

- gegenüber den Nachbargrundstücken die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.
- 4 Je nach dem Mass, in dem der Gemeinderat die in § 75 Abs. 3 PBG aufgezählten Voraussetzungen als erfüllt betrachtet, kann er einen Zuschlag bis zu 15 % der Ausnutzungsziffer gewähren.
 - 5 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind folgende max. Geschosshöhen einzuhalten:

Fleckenerweiterungszone:	3 Vollgeschosse
Kernzone:	4 Vollgeschosse
4-geschossige Wohnzone:	4 Vollgeschosse
3-geschossige Wohnzone:	4 Vollgeschosse
2-geschossige Wohnzone:	3 Vollgeschosse, wobei das dritte Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (Kniestockhöhe: max. 1.80 m, Höhe des Dachfirstes: max. 5.00 m).
3-geschossige Gewerbe-/Wohnzone:	3 Vollgeschosse
 - 6 Die zuständige Stelle²⁹ bestimmt, in welchen Etappen ein Gestaltungsplangebiet erschlossen und überbaut werden muss.

²⁹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

TEIL B BAUVORSCHRIFTEN

I. Erschliessung

Art. 31 Allgemeine Zielsetze

- 1 Ausbau, Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.
- 2 Die im Richtplan enthaltenen Fusswegverbindungen sind im Rahmen der Bauprojekte zu gewährleisten und etappenweise zu realisieren.
- 3 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen befriedigt werden und der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

Art. 32 Strassenabstände

- 1 Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
- 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) zu Kantonsstrassen 6 m
 - b) zu Gemeindestrassen 5 m
 - c) zu Güterstrassen 4 m
 - d) zu Privatstrassen 4 m
 - e) zu Wegen 2 m
- 3 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.
- 4 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.
- 5 Im Einzelfall kann das Baudepartement bei Kantonsstrassen, die zuständige Stelle³⁰ bei den üblichen Strassen, Ausnahmen bewilligen, wenn die Anlage weder die Verkehrssicherheit noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt (§ 88 StrG).
- 6 Im übrigen wird auf das kant. Strassenrecht verwiesen.

³⁰ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 2 Die zuständige Stelle³¹ setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung, gestützt auf das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen (Parkplatzreglement) vom 29. November 1988, fest.

Art. 34 Ersatzabgabe

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist die zuständige Stelle³² befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.
- 2 Es gelten die Bestimmungen des Reglements über die Abstell- und Verkehrsflächen (Parkplatzreglement) vom 29. November 1988.

II. Abstände

Art. 35 Abstand von der Zonengrenze

Grenzt eine bebaubare Fläche an ein Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone, Übriges Gebiet) oder an eine Grünzone, so ist gegenüber der Zonengrenze der gesetzliche Grenzabstand einzuhalten.

Gegenüber Grünzonen bleiben von dieser Bestimmung Nebenbauten und spezielle Baulinienregelungen (Baulinien-, Gestaltungs- oder Bebauungspläne) ausgenommen.

Art. 36 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, so-fern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

³¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³² Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

III. Dach- und Attikageschosse

Art. 37 Dach- und Attikageschosse

- 1 Dachneigungen, Materialien und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf die Höhe des Dachfirstes höchstens 4.50 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Dachs.

Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt. Vorbehalten bleiben andere Bestimmungen in einzelnen Zonen.

- 3 Die gesamte Grundfläche des Attikageschosses darf höchstens $\frac{2}{3}$ des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Es ist in Hanglagen talseits mind. 2,50 m, im übrigen Gelände an drei Seiten mind. je 1,20 m von der Gebäudefront zurückzusetzen.

Art. 38 Fassadenhöhe, Kniestockhöhe

- 1 Die Fassadenhöhe ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind (siehe § 122 Abs. 4 PBG).
- 2 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe 90 cm nicht übersteigen.

IV. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Art. 39 Stützmauern und Terrainveränderungen, Niveau des Erdgeschosses

- 1 Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Zur Beurteilung der Bauprojekte bezüglich ihrer Umgebungsgestaltung erlässt der Gemeinderat Richtlinien.
- 2 Werden die zonengemässen Vollgeschosse ausgeschöpft, darf das Untergeschoss
 - in relativ ebenem Gelände (bis 6 % Neigung) allseitig höchstens 1,50 m
 - in geneigtem Gelände an der bergseitigen Fassade höchstens 0,80 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.

- 3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topografischen Verhältnissen anzupassen. Es ist nur ein Untergeschoss gestattet, das talseits mit einer Höhe von höchstens 2,70 m in Erscheinung tritt und höchstens 2,70 m über das ursprünglich gewachsene Terrain herausragt. Darüberliegende Geschosse gelten als Voll-, Attika- oder Dachgeschosse.

Art. 40 Gestaltung und Bepflanzung

Die zuständige Stelle³³ legt im Rahmen der Gestaltungspläne und Baubewilligungen die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze fest. Dabei ist der Einordnung in die Landschaft die nötige Beachtung zu schenken, insbesondere im Übergangsbereich zum Landwirtschaftsgebiet.

Art. 41 Kulturobjekte

- 1 Der Gemeinderat führt ein Inventar über erhaltenswerte Kulturobjekte. Das Inventar wird den Eigentümern der Objekte eröffnet.
- 2 Für die Veränderung ~~oder Beseitigung~~ der Kulturobjekte ist die Zustimmung der zuständigen Stelle³⁴ erforderlich.
- 3 Die zuständige Stelle³⁵ entscheidet über geeignete öffentliche Massnahmen (z.B. Fachberatungen, finanzielle Beiträge, Erlasse) zur Erhaltung dieser Kulturobjekte.

Art. 42 Antennen

- 1 Aussenantennen sind bewilligungspflichtig.
- 2 Für Sendezwecke sowie für den Empfang von Stationen, die durch eine Gemeinschaftsantenne nicht verbreitet werden, kann die zuständige Stelle³⁶ eine Aussenantenne bewilligen, sofern der Gesuchsteller über eine entsprechende Konzession verfügt und das Quartier- oder Landschaftsbild sowie nachbarliche Interessen nicht beeinträchtigt werden.
- 3 Aussenantennen sind untersagt bzw. dürfen nicht mehr ersetzt werden, soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist.

³³ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³⁴ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³⁵ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 43 Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material bedürfen einer Baubewilligung der zuständigen Stelle³⁷, wenn sie
 - a) der Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen oder für andere Bodenverbesserungen erfolgen
 - b) in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechts über Abfälle und Deponien fallen.Ausserhalb der Bauzone beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 2 Aufschüttungen sind gestattet, wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden, und
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Geländeprofile, und
 - b) ein Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung.Die zuständige Stelle³⁸ kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4³⁹ Die zuständige Stelle befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Die zuständige Stelle verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.
- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Die zuständige Stelle⁴⁰ kann offene, störende Aufschüttungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

V. Sicherheit, Schutz der Gesundheit

Art. 44 Treppen, Gänge

- 1 Treppen und Gänge haben eine der Zweckbestimmung und der Grösse des Hauses angepasste Breite aufzuweisen.

³⁷ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³⁸ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

³⁹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁴⁰ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 2 Bei Treppen und Podesten gilt als Richtmass eine Lichtbreite von 1 m bei Einfamilienhäusern und von 1,20 m bei Mehrfamilienhäusern. In Mehrfamilienhäusern und öffentlichen Bauten sind Zwischenpodeste vorzusehen.
- 3 Für Bauten, die der Aufnahme einer grösseren Anzahl von Personen dienen, wie Hotels, Heime, Warenhäuser, Kinos usw., wird auf die Bestimmungen des Gesetzes über den Feuerschutz und der Vollziehungsverordnung hiezu verwiesen.

Art. 45 Raumgrössen

- 1 Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sowie die Nebenräume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.
- 2 Die Abstellflächen im Hausinnern haben inkl. Estrich und Keller pro Wohnung mind. 6 m² zu betragen. Bei Wohnungen von 5 und mehr Zimmern ist die Mindestfläche bis auf 10 m² entsprechend zu vergrössern.

Art. 46 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container

- 1 Im Einzugsgebiet der Kehrrichtabfuhr sind bei Neubauten auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Stelle⁴¹ die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
- 3 Bei grösseren geplanten oder bestehenden Bauten kann die zuständige Stelle⁴² die Anschaffung eines Containers verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation des Containers erlassen.

Art. 47 Kinderspielplätze

- 1 Bei Wohnbauten und Überbauungen mit mehr als drei Wohnungen sind Kinderspielplätze im Sinne von § 158/159 PBG zu erstellen, oder der Bauherr hat sich über Ablösesummen an gemeinsamen Quartiersspielplätzen 2. Stufe zu beteiligen (Fr. 2'000.00 pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern, angepasst an den Luzerner Baukostenindex). In bestehenden Überbauungen gilt diese Bestimmung auch für einzelne Neubauten (Ein- und Zweifamilienhäuser).
- 2 Vor der Erschliessung oder Parzellierung grösserer zusammenhängender Baugebiete verlangt die zuständige Stelle⁴³ an geeigneten Orten die Ausscheidung von Spielflächen für die 2. Altersstufe. Bau, Einrichtung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

⁴¹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁴² Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁴³ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 48 Kompostplätze / Hundeversäuberungsplätze⁴⁴

- 1 Bei grösseren Überbauungen bestimmt die zuständige Stelle Kompostplätze, die von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten sind.
- 2 Bei grösseren Überbauungen bestimmt die zuständige Stelle Hundeversäuberungsplätze. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde.

VI. Energie

Art. 49 Umweltschutz, Energie *

Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind im Sinne von § 163 - 165 PBG so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

TEIL C Bewilligung, Baukontrolle

Art. 50 Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle

- 1 Die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle (§§ 184 ff. PBG) werden wie folgt ergänzt:
 - a) Bei der Aussteckung des Baugespannes hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen und gut sichtbar zu markieren.
 - b) Vermessungs- und Markzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden. Sind bauliche Massnahmen in ihrem Bereich notwendig, so ist vorher der zuständige Grundbuchgeometer schriftlich zu benachrichtigen.
- 2 Bodenbelagsarbeiten in der Fleckenzone sind bewilligungspflichtig.

Art. 51 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung/LSV sind in einem Plan aufgeführt, der bei der zuständigen Stelle⁴⁵ aufliegt.

⁴⁴ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

* Siehe auch kant. Energiegesetz vom 07. März 1989 und kant. Energieverordnung vom 11. Dezember 1990

⁴⁵ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

- 2 In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 31 LSV, zu beachten.
- 3 Die zuständige Stelle⁴⁶ erteilt die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen gestalterisch-planerischen und/oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- 4 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

TEIL D Rechtsschutz

Art. 52 Beschwerderecht⁴⁷

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Entscheide kann innert 20 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von § 206 PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

TEIL E Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 53 Zuständigkeit, Vollzug

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Die vom Gemeinderat gewählte Baukommission begutachtet die ihr überwiesenen Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen.
- 3⁴⁸ Die zuständige Stelle ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen. Die in Aussicht genommenen Fachleute sind den Parteien bekanntzugeben, mit dem Hinweis, dass Einwendungen innert 10 Tagen schriftlich mit Begründung bei der zuständigen Stelle einzureichen seien.

⁴⁶ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁴⁷ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁴⁸ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

Art. 54 Gebühren

- 1 Die zuständige Stelle⁴⁹ erhebt neben den tarifmässigen Kanzleigebühren von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche und Bauanzeigen, für die Baukontrolle usw. eine Grundgebühr, die sich aufgrund der vorgesehenen Baukosten abgestuft wie folgt bemisst:

Von den ersten Fr. 2'000'000.00	1,00 ‰
von den nächsten Fr. 3'000'000.00	0,75 ‰
von dem Fr. 5'000'000.00 übersteigenden Betrag	0,50 ‰

mind. aber Fr. 60.00 zuzüglich den Aufwendungen für Gutachten, Geometernachführung, Isolationsprüfung usw.

- 2 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.
- 3 Die Gebühr für die Prüfung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Aufwand.
- 4 Die zuständige Stelle⁵⁰ ist berechtigt, angemessene Kostenvorschüsse zu verlangen.

Art. 55 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

Strafbestimmungen über den Naturschutz

- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

Wer die Vorschriften der Art. 24 Abs. 4, Art. 25 Abs. 2, Art. 26 Abs. 3-6 oder Art. 27 Abs. 2-3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

⁴⁹ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

⁵⁰ Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. November 2007, in Kraft ab 01. Januar 2008

TEIL F Schlussbestimmungen

Art. 56 Ausnahmen

Die Vorschriften des PBG über Ausnahmen (§ 37 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements. Sie werden wie folgt ergänzt:

- für öffentliche und gemeinnützige Bauten
- für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten
- für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw..

Art. 57 Hängige Gesuche

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Art. 58 Indexierte Abgaben

Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Luzerner Baukostenindex gebundenen Ablösungssummen bzw. Ersatzabgaben für Quartiersspielplätze (Art. 47 Abs. 1), für Abstellflächen (Art. 34) und für Kindergärten bei Gestaltungsplänen (Art. 30 Abs. 3) ist der Indexstand am Tage der Annahme des Bau- und Zonenreglements durch die Einwohnergemeinde* .

Art. 59 Inkrafttreten

- 1 Die Bestimmungen betreffend Ablösungssummen bzw. Ersatzabgaben für Quartiersspielplätze (Art. 47 Abs. 1), für Abstellflächen (Art. 34) und für Kindergärten bei Gestaltungsplänen (Art. 30 Abs. 3) treten rückwirkend auf den 20. Juli 1983 in Kraft.
- 2 Im übrigen tritt das vorliegende Bau- und Zonenreglement nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 3 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 3. Januar 1973 sowie die Fassung des Reglements vom 19. Februar 1987 sind aufgehoben.

* 19. Februar 1987

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

Rothenburg, den 22. November 1993

Gemeinderat Rothenburg

Pius Schmid
Gemeindepräsident

Hans Matter
Gemeindeschreiber

	Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	Genehmigt durch den Regierungsrat
Gesamtrevision	22. November 1993	RRB 1107 vom 2. Mai 1995
Teiländerungen	01. Dezember 1997	RRB 161 vom 30. Januar 1998
Forrenmoos	24. August 1998	RRB 1572 vom 27. Oktober 1998
Zoo Holzhusen	10. Dezember 1998	RRB 1136 vom 17. August 1999
Deponiezone Schlatt	14. Mai 2002	RRB 483 vom 30. April 2004
Arbeitszonen	03. Juli 2006	RRB 1289 vom 21. November 2006
Stationsstrasse / Unterwahlen	25. Mai 2010	RRB 960 vom 10. September 2010

ANHANG

Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 19 BZR):

Gebiete:

1	Bertiswil	Kirchliche Bauten, Friedhof
2	Oelberg	Werkhof, Feuerwehrlokal
3	Chärns matt	Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen, Chärnshalle, kulturelle Nutzungen, Schulbauten
4	Lindauring	Kindergarten
5	Lindau/Konstanzmatte	
6	Konstanz	Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultur
7	Gerbematt/Hermolingen	
8	Fläckematte	Alterswohnheim, Alterswohnungen, Kindergarten
9	Rüeckringenstrasse	Schul- und kirchliche Bauten, Sport und Freizeit
10	Moos	Familiengartenanlagen

Zulässige Nutzungen in der Grünzone (Art. 20 BZR).

Gebiete:

21	Waligerwäldli	Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Aufschüttungen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Industriegleisanlagen (Stammgleis Ost) entlang der Wahligenstrasse.
24	Huobenfangwald	

Gebiete:

20	Tanklager	Erhaltung der natürlichen Uferbestockung mit Weiden, Einzelbäumen usw.
23	Buzibach	
26	Gerbebach/Chärnsbach	Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen, die die natürliche Bachlandschaft beeinträchtigen. Keine Hochbauten.

Gebiete:

- 22 Weiherfläche mit Böschung auf GB 883 an der Stationsstrasse Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen.
Erhalten des natürlichen Zustands. Unterhalt und Nutzung des Weihers, der Uferbepflanzung sowie der dazu nötigen Anlagen sind zulässig, einschliesslich Massnahmen gegen Erosion und Verlandung. Vor einer Überbauung der umliegenden Areale und einer Isolierung des Naturstandortes ist für den Weiher an einem geeigneten Standort Ersatz zu schaffen (mindestens gleichwertig).⁵¹

Gebiete:

- 27 Gerbebachtobel / Rotbachtobel Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Nutzungsänderungen, die der natürlichen Gestaltung des Tobels zuwiderlaufen.
31 Rotbachmatte / Allmend-Süd Landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt offener Gartenbau ohne Bauten, vereinzelt Aufforstungen.
Vereinzelt Spiel- und Erholungsanlagen.
Bestehenden privaten Bauten ist der Bestand gewährleistet.

Gebiete:

- 25 Eichenstrasse Bepflanzte Freiflächen, Spielanlagen
28 Rüeckringenstrasse Notwendige Erschliessungsanlagen (exkl. Parkierung) und die damit verbundenen Terrainveränderungen.
29 Eschenbachstrasse
Südhang
30 Chüegass
33 Buzibach

Gebiet:

- 32 Rüeckringen Freihaltung des historischen Kapellenorts. Landwirtschaftliche Nutzung und Erholungsanlagen.

Gebiet:

- 34 Erdgasleitung Waligenwäldli Sicherung des Trassees der Erdgasleitung. Verbot von baulichen Eingriffen jeglicher Art, mit Ausnahme einer Querung durch Erschliessungsanlagen für das Grundstück Nr. 838.⁵²

⁵¹ Änderung gemäss Beschluss vom 25. Mai 2010, in Kraft seit 10. September 2010 (RRE Nr. 960)

⁵² Änderung gemäss Beschluss vom 25. Mai 2010, in Kraft seit 10. September 2010 (RRE Nr. 960)

Alphabetisches Sachregister (Artikel)

- A**
- Abgrabungen 20, 24, 25, 26, 27
 - Ablagerungen 20, 25, 26
 - Ablösesummen für
 - Autoabstellplätze 34, 59
 - Kindergärten 30, 59
 - Kinderspielplätze 47, 59
 - Abstände 10, 17, 27, 32, 35
 - Abstellflächen 33, 45
 - Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container 46
 - Allgemeine Bestimmungen 1
 - Anlagen ausserhalb der Bauzonen 26, 43
 - Anteil Wohnnutzung 10, 12, 16
 - Antennen 42
 - Archäologie 11
 - Ateliers 11, 12
 - Attikageschoss 37
 - Aufforstungen 24, 25
 - Aufschüttungen 20, 25, 26, 27, 43
 - Aufschüttungsetappen 43
 - Aushubarbeiten 11
 - Ausnahmebewilligungen 21, 23
 - Ausnahmen 56, 17, 18
 - Ausnützung 5, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19
 - Ausnutzungszuschlag 30
 - Aussichtsschutz 28
 - Aussteckung 50
 - Autoabstellplätze 11, 12, 30, 33
- B**
- Bauabstände *siehe Abstände*
 - Bauarbeiten Einstellung 55
 - Bauaufsicht 53
 - Baubewilligungsverfahren 50
 - Baugespann 50
 - Baukommission 53
 - Baukontrolle 50
 - Baukostenindex 30, 47, 58
 - Baulinienpläne 8
 - Bauzonen 7
 - Bebauungsplan 8, 11, 12, 17, 29
 - Begutachtung 53
 - Beiträge an ortsbildgerechte Massnahmen 11
 - Bepflanzung 23, 26, 27, 28
 - Berechnungsfaktor zur Ausnutzungsziffer 5
 - Beschränkung Ein- oder Zweifamilienhäuser 13, 14
 - Beschwerderecht 52
 - Bestandesgarantie 28
 - Betriebswohnungen 17, 18
 - Bodenbelagsarbeiten in der Fleckenzone 50
 - Büros 11, 12

- Buzibachtobel 26
- C** Container 46
- D**
 - Dachaufbauten 10, 13, 37
 - Dacheinschnitte 10, 13, 37
 - Dachfirsthöhe 10, 13, 18, 30, 37
 - Dachformen 37
 - Dachgeschosse 10, 13, 30
 - Dachneigungen 37
 - Deponien 24
 - Deponiezone 20b
 - Dienstleistungsbetriebe 17, 18
- E**
 - Einkaufszentren 17, 18
 - Einstellung der Bauarbeiten 55
 - Einzelbäume 27
 - Einzonungsverfahren 21
 - Empfindlichkeitsstufen 7
 - Energie 49
 - Entwässerungen 25, 26
 - Erhaltung empfindlicher Landschaftsgebiete 24
 - Ersatzabgaben 11, 30, 34, 47
 - Erschliessung 31
 - Etappen Gestaltungsplan 30
 - Etappierung der Bauzonen 9
- F**
 - Fachleute 53
 - Fachmärkte 17, 18
 - Fassadenhöhe 16, 18, 38
 - Fernsehantennen 42
 - Feuerschutz 44
 - Fleckenerweiterungszone 7, 12
 - Fleckenzone 7, 11
 - Forrenmoos 26
 - Forstwirtschaft 26, 27
 - Freiflächen 12, 20
 - Fusswege 31
- G**
 - Gänge 44
 - Gartenbau 20a, 23, 24
 - Gaststätten 11, 12
 - Gebäudelänge 13, 14, 15, 16
 - Gebühren 54
 - Geländesportarten 26
 - Geltungsbereich 2
 - Gemeinschaftsantenne 42
 - Genügende Zufahrt 43
 - Geometernachführung 54
 - Geschlossene Bauweise 10
 - Geschosshöhe 10, 13
 - Geschosszahl 10, 12, 13, 14, 15, 30

- Gestaltung 40
- Gestaltung und Materialien 23
- Gestaltungsplan 8, 12, 13, 14, 20a, 30
- Gewerbe-/Wohnzone 7, 16
- Gewerbebetriebe 17, 18
- Grenzabstand 35
- Grenzpunkte 50
- Grundbuchgeometer 50
- Grünzone 7, 20, 35
- Gruppenbauweise 15
- Gruppensiedlungen 13, 14, 15
- Gutachten 53, 54

- H**
 - Handwerksbetriebe 11, 12
 - Hängige Gesuche 57
 - Hanglagen 37, 39
 - Hecken 27
 - Hochstämme 27
 - Hotels 11, 12
 - Hundeversäuberungsplätze 48

- I**
 - Indexierte Abgaben 30, 47, 58
 - Industriebetriebe 17
 - Inertstoffdeponien 20b
 - In-Kraft-treten 59

- K**
 - Kehrichtgebinde 46
 - Kernzone 7, 10, 50
 - Kindergärten 30
 - Kinderspielplätze 47
 - Kniestockhöhe 10, 13, 30, 38
 - Kompostplätze 48
 - Kostenvorschuss 54
 - Kulturobjekte 41

- L**
 - Läden 10, 11, 12
 - Land- und Forstwirtschaftliche Nutzung 24, 26, 27
 - Landschaftsbild 1
 - Landschaftsschutzzone 7, 24
 - Landwirtschaftliche Bauten, Ausnahmen 56
 - Landwirtschaftszone 7, 20a, 23
 - Lärmbelastete Gebiete 51
 - Lärmschutz 51
 - Leitplan 4

- M**
 - Materialabbau 25, 26
 - Moorvegetation 26
 - Motorfahrzeuge 33

- N**
 - Naturobjekte 7, 27, 43
 - Naturobjekte im Siedlungsgebiet 27
 - Naturschutzleitplan 4
 - Naturschutzzonen 7, 25, 26
 - Nebenräume 45
 - Nettoladenfläche 12
 - Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe 13, 14, 15
 - Nichtbauzonen 7
 - Niveau Erdgeschoss 39
 - Nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe 11, 12, 16
 - Nutzungszonen 22

- O**
 - Öffentliche Zwecke Zone für 7, 19
 - Öffentliche Bauten 11, 12, 19, 56
 - Ökologische Ausgleichsflächen 4
 - Offene Bauweise 15
 - Orts- und Landschaftsbild 1
 - Ortsbildschutz / Pflege 11

- P**
 - Parkplatzreglement 33
 - Parzellierung 47
 - Pflegemassnahmen in Schutzzonen 24, 25, 26
 - Pflegevereinbarungen / Pflegepläne 25, 26
 - Podeste 44
 - Praxen 11, 12
 - Provisorische Bauten und Anlagen 56

- R**
 - Rad- und Gehwege 32
 - Raumgrössen 45
 - Rechtscharakter 3
 - Rekultivierungsplan 43
 - Renaturierungsmassnahmen 26
 - Reservegebiet 21
 - Richtpläne 4, 31
 - Rotbachtobel 26

- S**
 - Schutz von Lebensräumen 25
 - Schützenswerte Landschaftsbilder 20
 - Schutzzonen / Schutzobjekte 7, 26
 - Sex-Gewerbe 9a
 - Siedlungsentwicklung 21
 - Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau 7, 20a
 - Strafbestimmungen 55
 - Strassen 8
 - Strassenabstände 32
 - Strassenpläne 8
 - Strassenprojekte 8
 - Stützmauern 20, 39

- T** Tankanlagen und ähnliche Anlagen 17
Terrainveränderungen 20, 24, 25, 26, 39
Treppen 44
- U** Überbauungsziffern 18
Übergangsbereich zum Landwirtschaftsgebiet 40
Übriges Gebiet (Landumlegungsgebiet) 7, 22
Übriges Gebiet (Reservegebiet) 7, 21
Uferbestockungen 27
Umetappierung 9
Umgebungsgestaltung 39
Umweltschutz 1, 49
Umzonung 21
Untergeschoss 39
- V** Verdichtete Bauweise 15
Verkaufsflächen 17, 18
Verkehrsanlagen 27
Verkehrsflächen 31
Verkehrsrichtplan 4, 12, 31
Vermessungs- und Markzeichen 50
Vollzug 53
- W** Waldabstand 6
Waldvegetation 26
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes 55
Wohnzonen *siehe Zonenarten*
- Z** Zone für öffentliche Zwecke 7, 19
Zoneneinteilung 7
 - Arbeitszonen A, B, C 7, 17
 - Arbeitszonen D 7, 18
 - Aussichtsschutzgebiet 7
 - Deponiezone (D) 7, 20b
 - Fleckenerweiterungszone (FE) 7, 12
 - Fleckenzone (F) 7, 11
 - Gewerbe-/Wohnzone (GW 3) 7, 16
 - Grünzone (GR) 7, 20
 - Kernzone (K) 10
 - Landschaftsschutzzone (LS) 7, 24
 - Landwirtschaftszone (LW) 7, 23
 - Naturobjekte 7, 27, 43
 - Naturschutzzone I (NS-I) 7, 25
 - Naturschutzzone II (NS-II) 7, 26
 - Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau (SZG) 7, 20a
 - Übriges Gebiet (Landumlegungsgebiet) (UeG (LU)) 7, 22
 - Übriges Gebiet UeG (Reservegebiet) 7, 21
 - Wohnzone W 2 7, 15
 - Wohnzone W 3 7, 14
 - Wohnzone W 4 7, 13
 - Zone für öffentliche Zwecke (OE) 7, 19

Zonenetappen 9
Zonenplan 8,9
Zoo/Gartenbau (Sondernutzungszone) (SZG) 20a
Zulässige Nutzungen 19, 20
Zulässige Nutzungen in der Grünzone Anhang I
Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke Anhang I
Zusammenbau 36
Zuständigkeit 53
Zweck 1