

Bau- und Zonenreglement

vom 28. Juni 2011
(Stand 12.7.2016)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	1
Art. 1 Zweck	1
Art. 2 Geltungsbereich	1
Art. 3 Rechtscharakter	1
Art. 4 Verfügbarkeit von Bauland	1
A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN	1
I. Allgemeine Bestimmungen	1
II. Richtplanung	2
Art. 5 Zuständigkeit, Umfang der kommunalen Richtplanung	2
III. Nutzungsplanung	2
1. Gemeinsame Bestimmungen	2
2. Bauziffern	2
Art. 6 Berechnungsfaktor (Ausnützungsziffer)	2
3. Bau- und Niveaulinien	3
4. Kantonaler Nutzungsplan	3
5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
Art. 7 Zoneneinteilung, Zonenpläne	3
Art. 8 Dorfzone D	4
Art. 9 3-geschossige Wohnzonen W3-a und W3-b	4
Art. 10 2½-geschossige Wohnzone W2½	5
Art. 11 2-geschossige Wohnzonen W2-a und W2-b	5
Art. 12 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3	6
Art. 13 2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½	6
Art. 14 Arbeitszone Ar	6
Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke OeZ	7
Art. 16 Grünzone Gr	8
Art. 16a Deponiezone Hapfere DZ-H	8
Art. 17 Zone mit Randbepflanzung Rbe	8
Art. 18 Übriges Gebiet UeG	9
Art. 18a Naturgefahren	9
Art. 19 Landwirtschaftszone Lw	10
Art. 20 Landschaftsschutzzone LS	10
Art. 21 Kommunale Naturschutzzone NS	11
Art. 22 Archäologische Fundstelle AFS	12
Art. 23 Lärmbelastete Gebiete	12

6.	Bebauungsplan	13
7.	Gestaltungsplan	13
Art. 24	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	13
8.	Planungszone	15
B.	LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG	15
I.	Landumlegung	15
II.	Grenzregulierung	15
C.	ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE	15
I.	Übernahmepflicht	15
II.	Entschädigungen	15
III.	Beiträge	15
D.	BAUVORSCHRIFTEN	15
I.	Allgemeine Bestimmungen	15
II.	Erschliessung	16
Art. 25	Abstellflächen für Fahrzeuge	16
Art. 26	Ersatzabgabe	16
III.	Abstände	17
Art. 27	Strassenabstände	17
IV.	Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	17
Art. 28	Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe	17
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	18
Art. 29	Dachgestaltung	18
Art. 30	Terrainveränderungen, Stützmauern	19
Art. 31	Kulturobjekte	19
Art. 32	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Bäche)	19
VI.	Sicherheit	20

VII. Schutz der Gesundheit	21
Art. 34 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	21
Art. 35 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	21
VIII. Energie	21
IX. Hochhäuser	21
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	22
XI. Camping	22
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	22
E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	22
F. RECHTSSCHUTZ	23
Art. 36 Rechtsmittel	23
G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	23
Art. 37 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	23
Art. 38 Gebühren	24
H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	24
I. Änderung bisherigen Rechts	24
II. Aufhebung bisherigen Rechts	24
III. Übergangsbestimmungen	24
Art. 39 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten	24
Art. 40 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	25
Art. 41 Hängige Gesuche	25
Art. 42 Inkrafttreten	25
ANHANG	
Kulturobjekte, Baudenkmäler	26

Die Einwohnergemeinde Rain erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

¹ Das Bau- und Zonenreglement bezweckt, die Voraussetzungen für eine auf das Gemeinwohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung und eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde zu schaffen.

² Insbesondere dient es dazu:

- a) den Boden haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen
- b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten
- c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren
- d) Landschafts- und Naturschönheiten sowie das Ortsbild zu schützen.

Art. 2

Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

Art. 3

Rechtscharakter

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

Art. 4

Verfügbarkeit von
Bauland

Um die Verfügbarkeit eingezonten Landes sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Revision des Zonenplans mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge oder Vereinbarungen abschliessen und dabei der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird.

A.

PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I.

Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

§ 7	<i>Kantonaler Richtplan</i>
§ 8	<i>Regionale Richtpläne</i>
§ 9	<i>Kommunale Richtpläne</i>
§ 10	<i>Inhalt der Richtpläne</i>
§ 11	<i>Verbindlichkeit der Richtpläne</i>
§ 12	<i>Vorprüfung der Richtpläne</i>
§ 13	<i>Verfahren für die Richtpläne</i>
§ 14	<i>Anpassung der Richtpläne</i>
§ 40	<i>Kommunaler Erschliessungsrichtplan</i>
§ 41	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
§ 42	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>

Art. 5

Zuständigkeit, Umfang der kommunalen Richtplanung

- ¹ Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG.
- ² Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne, insbesondere über Teilgebiete der Bauzonen erlassen.

III. Nutzungsplanung

1.

Hinweis auf PBG

Gemeinsame Bestimmungen

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

2.

Hinweis auf PBG

Bauziffern

§ 23	<i>Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern</i>
§ 24	<i>Ausnützungsziffer</i>
§ 25	<i>Überbauungsziffer</i>
§ 26	<i>Baumassenziffer</i>
§ 27	<i>Grünflächenziffer</i>
§ 28	<i>Versiegelungsanteil</i>
§ 29	<i>Berechnungsweise</i>

Art. 6

Berechnungsfaktor (Ausnützungsziffer)

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

3.**Bau- und Niveaulinien***Hinweis auf PBG*

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

4.**Kantonaler Nutzungsplan***Hinweis auf PBG*

§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
§ 33b	Verfahren

5.**Zonenplan, Bau- und Zonenreglement***Hinweis auf PBG*

§ 34 - 43	Allgemeine Bestimmungen
§ 44 - 51	Bauzonen
§ 54 - 58	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzonen
§ 61 - 64	Ortsplanungsverfahren

Art. 7Zoneneinteilung,
Zonenpläne

¹ Das Gemeindegebiet wird verschiedenen Nutzungszonen zugeteilt, denen nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) entsprechende Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet sind:

	ES
- Dorfzone D	III
- 3-geschossige Wohnzonen W3-a	II/III*
- 3-geschossige Wohnzonen W3-b	II/III*
- 2 ½-geschossige Wohnzone W2 ½	II
- 2-geschossige Wohnzonen W2-a	II
- 2-geschossige Wohnzonen W2-b	II/III*
- 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3	III
- 2½-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½	III
- Arbeitszone Ar	III
- Zone für öffentliche Zwecke OeZ	II/III*
- Grünzone Gr	II
- Deponiezone Hapfere Dz-H	III
- Zone mit Randbepflanzung Rbe	
- Übriges Gebiet UeG	III
- Landwirtschaftszone Lw	III
- Landschaftsschutzzone LS	
- Kommunale Naturschutzzone NS	III
- Archäologische Fundstelle	

* Aufteilung gemäss Zonenplan

² Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

Dorfzone D

Art. 8

- ¹ Die Dorfzone dient der Erhaltung des Strassenbilds und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Orts- und Strassenbild.
- ² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Dorfkern einzufügen. Fachmärkte sind ausgeschlossen.
- ³ Es gelten folgende Grundmasse:
- | | |
|--------------------|--|
| Vollgeschosse: | max. 4; ein viertes Vollgeschoss ist nur als ausgebautes Dachgeschoss gestattet. |
| Firsthöhe: | max. 14.00 m |
| Ausnützungsziffer: | max. 0.70 |
| davon für Wohnen: | max. 0.60 |
- Beim Ersatz von für das Orts- und Strassenbild wichtigen Bauten ist das gleiche Volumen wie bei den beim Erlass des BZR bestehenden Bauten zulässig.
- ⁴ Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, kubischer Gestaltung, Dimensionen, äusserer Erscheinung, Fassaden- u. Dachgestaltung, Materialien und Farbgebung ins Orts- u. Strassenbild einzuordnen.
- ⁵ Die Baukommission kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen bezüglich Gestaltung u. Bepflanzung der Umgebung festsetzen.

Art. 93-geschossige Wohnzonen
W3-a und W3-b

- ¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
- zum Wohnen und
 - für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- ² Es gelten folgende Grundmasse:
- | | W3-a | W3-b |
|--------------------|-----------|-----------|
| Ausnützungsziffer: | max. 0.55 | max. 0.50 |
| Vollgeschosse: | max. 3 | max. 3* |
| Gebäudelänge: | max. 28 m | max. 28 m |

*Das 3. Vollgeschoss ist nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet (siehe auch Art. 28 lit. b). Weitere Geschosse sind nicht zulässig.

Art. 10

2 ½-geschossige Wohnzone
W2½

¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. zum Wohnen und
- b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- Ausnutzungsziffer: höchstens 0.45; sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.50
- Vollgeschosse: höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (siehe auch Art. 28 lit. b)
- Gebäuelänge: höchstens 32 m

Art. 11

2-geschossige Wohnzonen
W2-a und W2-b

¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a. zum Wohnen und
- b. für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Bauweise:

- W2-a: Bauen nur nach Gestaltungsplan unter besonderer Berücksichtigung der Lage im Nahbereich der Kirche.
- W2-b: offene Einzelbauweise ist zugelassen.

³ Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|--------------------|---|-----------|
| | W2-a | W2-b |
| Ausnutzungsziffer: | max. 0.40 | max. 0.35 |
| | Sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.45 bzw. 0.40 | |

Vollgeschosse:	max. 2	max. 2
	In den W2-Zonen ist ein Dach- oder Attikageschoss nicht zulässig, sofern das Untergeschoss im Mittel mehr als 1.20 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.	
Gebäuelänge:	max. 25 m	max. 25 m
	Bei gut gestalteten und gegliederten Fassaden kann die Baukommission grössere Längen bis max. 32 m gestatten.	

Art. 12

3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3

¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer:	max. 0.70
davon für Wohnen:	max. 0.50
Vollgeschosse:	max. 3

Art. 13

2 ½-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2½

¹ Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

Ausnutzungsziffer:	max. 0.60
davon für Wohnen:	max. 0.45
Vollgeschosse:	höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss (siehe auch Art. 28 lit. b).

Art. 14

Arbeitszone Ar

¹ Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Es sind keine güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig.

Neubauten sind in den Arbeitszonen Weiherhus, Rainmüli und Chrummweid nur aufgrund eines Gestaltungsplanes zulässig.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an

den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

³ Es gelten folgende Grundmasse:

Gebäudehöhe:	max. 12 m
Überbauungsziffer:	max. 0.40
Grünflächenziffer:	min. 0.15

Betriebsbedingte Mehrhöhen sowie Mehrhöhen für technische bedingte Aufbauten sind gestattet. Diese maximal zulässigen Mehrhöhen dürfen gesamthaft 2.5 m betragen. Technisch bedingte Aufbauten dürfen nicht mehr als 10% der Dachfläche beanspruchen.

Attika- oder Dachgeschosse über die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nicht gestattet.

⁴ Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.

⁵ Die Baukommission legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.

⁶ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.

Art. 15

Zone für öffentliche Zwecke OeZ

¹ Die Zonen für öffentliche Zwecke werden folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:

- a. Areal Schulhaus: Schulbauten, Sportanlagen, Altersheim, Alterswohnungen, Verwaltung, Werkgebäude, Vereinslokale, Parkierung
- b. Areal Kirche: Kirchliche Bauten und Anlagen, Parkierung
- c. Areal Oberbürgle: Entsorgungsstelle

² Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

Art. 16

Grünzone Gr

In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 16aDeponiezone Hapfere
(DZ-H)

- ¹ Die Deponiezone Hapfere ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Deponie Typ A nach Art. 35 Abs. 1 lit. a der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) 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 vom Gemeinderat zu bewilligen ist.
- ³ Bauten und Anlagen, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- ⁴ Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone zugeführt. Innerhalb der Deponiezone sind durch Rekultivierung Böden mit Fruchtfolgeflächenqualität mindestens im gleichen Umfang zu schaffen, wie durch die Deponiezone bestehende Fruchtfolgeflächen beansprucht werden. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.
- ⁵ Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen und langfristig zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlicher ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen zu Lasten des Deponiebetreibers zu begleiten.

Art. 17

Zone mit Randbepflanzung Rbe

- ¹ An Zonenrändern gemäss Zonenplan muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine gruppenweise oder heckenartige Randbepflanzung realisiert werden.
- ² Die Baubewilligung für wesentliche Umbauten und die Bezugsbewilligung von Neubauten wird von der Baumkommission erst erteilt, wenn im Zonenbereich eine Bepflanzung mit Hochstämmen und gegebenenfalls Sträuchern einheimischer und standortgerechter Arten erstellt ist.

- ³ In der Regel ist die Bepflanzung innerhalb der Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer anzulegen.
- ⁴ Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung der Baukommission.
- ⁵ Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.

Art. 18

Übriges Gebiet UeG

- ¹ Das Übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- ² Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land langfristig die Bauzone erweitert werden. Das Einzonungsverfahren gemäss PBG bleibt vorbehalten.
- ³ Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- ⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

Art. 18a

Naturgefahren

- ¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasserprozesse gefährdet sind.
- ² Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), und die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnahe Gebiete) liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.
- ³ Die Gefahrenzonen haben folgende Bedeutungen:
 - Gefahrenzone blau: Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.
 - Gefahrenzone gelb: Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Es können aber erhebliche Sachschäden auftreten, insbesondere bei Überschwemmungen.

Im Bereich der Bauzonen gibt es in Rain keine Gefahrenzonen.

- 4 Der Gemeinderat formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

Art. 19

Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmbewilligungen richten sich nach Art. 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Für die landwirtschaftlichen sowie ausnahmsweise zu bewilligenden anderen Bauten legt die Baukommission die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Art. 20

Landschaftsschutzzone LS

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen. Die Baukommission kann für Bauten und Anlagen, die zur Bewirtschaftung des Landes unabdingbar sind (z.B. Hagelnetze), Ausnahmen gewähren.
- 4 Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlänge nicht verringern.

Art. 21

- Kommunale Naturschutzzone NS
- ¹ Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die ungeschmälerzte Erhaltung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
 - ² Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet die Baukommission ihre Beseitigung an. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen oder andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
 - ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau);
 - Entwässerungen;
 - Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen;
 - Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen;
 - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände;
 - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich);
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen;
 - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen;
 - Reiten neben den Reitwegen bzw. übrigen Wegen.
 - ⁴ Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmassnahmen sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

- ⁵ Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1 - 4 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG). Für die ökologische Aufwertung der Naturschutzzonen erstellt der Gemeinderat fachlich abgestützte Konzepte.
- ⁶ Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ⁷ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden:
- a. im Interesse der Schutzziele oder
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.
- Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Art. 22

Archäologische Fundstellen AFS

Für die archäologischen Fundstellen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 08.03.1960 sowie die zugehörige Verordnung vom 10.07.2009 anzuwenden. Eingriffe jeglicher Art sind meldepflichtig und durch die zuständige kantonale Dienststelle zu bewilligen (PBG § 142 Abs. 3 sowie Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 13a Abs. 3).

Art. 23

Lärmbelastete Gebiete

- ¹ In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (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 lärmempfindlichen Nutzungen 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 Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen
- ³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 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.

6.

Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§§ 65-71 *Bebauungsplan*

7.

Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§ 72 *Zweck*

§ 73 *Form und Inhalt*

§ 74 *Gestaltungsplanpflicht*

§ 75 *Verhältnis zu Nutzungsplänen u. zum Bau- und Zonenreglement*

§ 76 *Modell und Profile*

§ 77 *Auflageverfahren*

§ 78 *Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche
Behandlung*

§ 79 *Kosten*

§ 80 *Geltungsdauer*

Art. 24

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

¹ Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und BZR im Rahmen von § 75, Abs. 2 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.), beträgt 4'000 m².

² Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngigienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- c. siedlungsökologische Anforderungen (wie nachhaltige Energienutzung, Minergiestandard, Nutzung von Alternativenergien, Regenwassernutzung, Versickerungs- und Retentionsanlagen usw.) optimal erfüllt werden,
- d. konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen sind,
- e. grössere zusammenhängende Grünflächen (auch Extensivflächen, Biotope usw.) und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen (wie Kleinkinderspielplätze, Spielwiesen, Allwetterspielfeld, Ge-

meinschaftsanlagen usw.) für Kinder und Jugendliche von mindestens 20% der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,

- f. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen) zweckmässig angelegt werden,
- g. Fussgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgänger wesentlich eingeschränkt wird.

³ Der Gemeinderat kann eine besondere Grünraumplanung verlangen.

⁴ In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30% festlegt.

⁵ Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von Abs. 2 und 4 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von 1% bis höchstens 15% gewähren.

⁶ Für insgesamt 50% der anrechenbaren Geschossflächen darf die zonengemässe Geschosszahl um höchstens 1 Vollgeschoss erhöht werden. Ausgenommen davon sind die Zonen W2½, W2-a, W2-b und WG2½, in denen kein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist.

⁷ Die Geltungsdauer richtet sich nach § 80 PBG (Planungs- und Baugesetz).

- 8. Planungszone**
Hinweis auf PBG § 81-85 Planungszone

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

- I. Landumlegung**
Hinweis auf PBG § 86 - 101 Landumlegung

- II. Grenzregulierung**
Hinweis auf PBG § 102 - 104 Grenzregulierung

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

- I. Übernahmepflicht**
Hinweis auf PBG § 105 Pflicht zur Übernahme von Grundstücken

- II. Entschädigungen**
Hinweis auf PBG § 106 - 108 Entschädigungen

- III. Beiträge**
Hinweis auf PBG § 109 - 112 Beiträge

D. BAUVORSCHRIFTEN

- I. Allgemeine Bestimmungen**
Hinweis auf PBG
- § 113 Benützung öffentlichen Grundes*
 - § 114 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen*
 - § 115 Strassenbenennung, Häusernummerierung*
 - § 116 Reklameverordnung*

II.**Erschliessung***Hinweis auf PBG*

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

Art. 25Abstellflächen für
Fahrzeuge

¹ Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten, die Verkehr erzeugen, hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

² Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

Die Baukommission setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:

- a. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern für Bewohner und Besucher 2 Abstellplätze pro Wohnung.
- b. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen für Bewohner 1.5 Abstellplätze pro Wohnung und zusätzlich folgende Anzahl Besucherparkplätze:
 - bei 3 bis 10 Wohnungen: 0.5 Abstellplätze/Wohnung
 - bei 11 und mehr Wohnungen: 0.4 Abstellplätze / Wohnung.

Die Besucherparkplätze müssen öffentlich zugänglich sein und ihrem Zweck dauernd erhalten werden.

- c. Für alle weiteren Nutzungen und für Bauten mit grösserem Publikumsverkehr bestimmt die Baukommission die Zahl der erforderlichen Abstellplätze gemäss VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute).

Art. 26

Ersatzabgabe

¹ Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so erhebt die Gemeinde gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe.

² Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 7'000.-- (Kostenstand 01.01.2002), angepasst an den Zürcher Wohnbaukostenindex.

Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

- ³ Die Baukommission kann beim ökologisch begründeten und bewussten Verzicht auf die Erstellung von Abstellplätzen ausnahmsweise auf die Erhebung der Ersatzabgabe teilweise oder vollständig verzichten.

III.

Abstände

Hinweis auf PBG

- § 120 - 129 *Grenzabstand*
 § 130 - 132 *Gebäudeabstand*
 § 133 - 134 *Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen*
 § 135 - 137 *Andere Abstände*

Art. 27

Strassenabstände

Für Strassenabstände sind das Strassenreglement der Gemeinde und die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG) massgebend.

IV.

Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

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

Art. 28

Untergeschosse, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe

- ¹ Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.

- ² Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für das Untergeschoss und die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:

- a) Das Untergeschoss darf talseits höchstens 2.70 m über das gewachsene Terrain herausragen und höchstens 3.00 m sichtbar sein.
- b) Dachgeschosse generell:
 - Kniestockhöhe: höchstens 0.90 m
 - Dachfirsthöhe:
 - in W2-Zonen: höchstens 4.00 m
 - in allen übrigen Zonen: höchstens 5.00 m.
- c) Dachgeschosse mit Pultdächern:
 - Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.00 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m.

- d) Attikageschosse und Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
- e) Allgemein geltende Massvorschriften:
- Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.00 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
 - Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.
- ³ Ist im Rahmen der Zonenbestimmungen das oberste Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten (Art. 8, 9, 10 und 13), so gelten folgende Masse:
- a) Dachgeschosse generell
- Kniestockhöhe: höchstens 1.70 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m
- b) Dachgeschosse mit Pultdächern
- Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.50 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens: 3.50 m
- ⁴ Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5 Grad Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann die Baukommission Ausnahmen bewilligen.

V.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 140 *Eingliederung, Begrünung*

§ 141 *Gebäude- und Grundstückunterhalt*

§ 142 *Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne*

§ 143 *Antennen und vergleichbare Anlagen*

Art. 29

Dachgestaltung

- ¹ Die Dachneigungen und Dachformen sind so zugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- ² Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, so dürfen Dachaufbauten und -einschnitte in ihrer gesamten Länge zwei Fünftel der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen.

Art. 30

Terrainveränderungen, Stützmauern

¹ In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. sowie den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.

² Stützmauern und Einfriedungen dürfen, gemessen ab fertigem Terrain, höchstens 1.5 m hoch sein. Höhere Mauern kann die Baukommission gestatten, wenn sie gut gestaltet oder begrünt sind.

Art. 31

Kulturobjekte

¹ Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (PBG §142; Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler §1 a - c). Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.

² Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.

³ Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Art. 32

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Bäche) *

¹ Von den Naturobjekten im Siedlungsgebiet (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:

- 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege),
- 8 m für Hochbauten.

Vorbehalten bleibt die Einhaltung weitergehender Abstandsvorschriften.

² Ausserhalb des Siedlungsgebiets gilt entlang von Naturobjekten folgender Schutzbereich:

- Bei Uferbepflanzungen und Hecken 3 m ab Stamm resp. ab Verbindungslinie der äussersten Bäume und Bestockungen.
- an unbestockten, offenen Gewässern 5 m ab oberer Bachböschungskante.

Vorbehalten bleiben die Gewässerabstandsvorschriften gemäss §§ 5 und 6 Wasserbaugesetz (WBG).

³ In diesem Schutzbereich gelten folgende Nutzungsbeschränkungen:

- Abgrabungen, Aufschüttungen, Deponien, Mauern und Verkehrsanlagen (ausgenommen landwirtschaftliche Bewirtschaftungs- und Fusswege) sowie künstliche Bodenbedeckungen (Beläge) sind untersagt.
- Die Errichtung von Bauten (inkl. Kleinbauten) ist untersagt.
- Der Schutzbereich darf nur als Mähwiese oder Weide genutzt werden (Ackerbau, Gartenbau usw. sind untersagt).
- Innerhalb des Schutzbereichs ist die Düngung jeder Art untersagt.

⁴ Der Gemeinderat kann den Schutz weiterer Naturobjekte in kommunalen Schutzverordnungen oder in Verträgen festlegen.

* Hecken und Feldgehölze sind aufgrund der Verordnung zum Schutze der Hecken und Feldgehölze geschützt. Uferbestockungen sind aufgrund von § 10 WBG geschützt.

Art. 33 (aufgehoben)

VI.

Hinweis auf PBG

Sicherheit

§ 145	<i>Allgemeines</i>
§ 146	<i>Gefährdete Gebiete</i>
§ 147	<i>Brandmauern</i>

VII.**Schutz der Gesundheit***Hinweis auf PBG*

<i>§ 150</i>	<i>Baustoffe</i>
<i>§ 151</i>	<i>Benützung der Bauten und Anlagen</i>
<i>§ 152</i>	<i>Besonnung</i>
<i>§ 153</i>	<i>Belichtung und Belüftung</i>
<i>§ 154</i>	<i>Raummasse</i>
<i>§ 155</i>	<i>Isolationen</i>
<i>§ 156</i>	<i>Ausnahmen</i>
<i>§ 157</i>	<i>Behindertengerechtes Bauen</i>
<i>§ 158/159</i>	<i>Spielplätze und Freizeitanlagen</i>
<i>§ 160/161</i>	<i>Immissionsschutz</i>
<i>§ 162</i>	<i>Bezug von Neubauten</i>

Art. 34

Abstellplätze für
Kehrichtgebinde
und Container

¹ Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

² Bei grösseren geplanten oder bestehenden Überbauungen kann die Baukommission die Anschaffung von Containern verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation von Containern erlassen.

Art. 35

Einstellräume für Fahrräder
und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

VIII.**Energie***Hinweis auf PBG*

<i>§ 163</i>	<i>Ausnützung der Energie</i>
<i>§ 164</i>	<i>Isolation gegen Wärmeverlust</i>
<i>§ 165</i>	<i>Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke</i>

IX.**Hochhäuser***Hinweis auf PBG*

<i>§ 166 - 168</i>	<i>Hochhäuser</i>
--------------------	-------------------

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG § 169-173 *Einkaufs- und Fachmarktzentren*

XI. Camping

Hinweis auf PBG § 174 - 177 *Camping*

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

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

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG § 184 *Baubewilligungspflicht*
§ 186 *Bauplatzinstallationen*
§ 187 *Abbrucharbeiten*
§ 188 *Baugesuch, Beilagen*
§ 191 *Baugespann und Profile*
§ 192 *Einleitung des Baubewilligungsverfahrens*
§ 192a *Leitverfahren und Leitbehörde*
§ 193 *Bekanntmachung und Auflage*
§ 194 *Einsprachen*
§ 195 *Prüfung des Baugesuchs*
§ 196 *Entscheid und Eröffnung*
§ 198 *Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren*
§ 198a *Behandlungsfristen*
§ 200 *Baubeginn*
§ 201 *Geltungsdauer der Baubewilligung*
§ 202 *Planänderungen*
§ 203 *Meldepflicht, Baukontrolle*
§ 204 *Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen*
§ 205 *Ordnung auf Bauplätzen*

F.**RECHTSSCHUTZ***Hinweis auf PBG*§ 206 *Rechtsmittel*§ 207 *Einsprache- und Beschwerdebefugnis*

Rechtsmittel

Art. 36

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide kann innert 20 Tagen seit Zustellung nach Massgabe des PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

G.**AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN***Hinweis auf PBG*§ 208 *Aufsicht*§ 209 *Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes*§ 210 *Einstellung von Bauarbeiten*§ 211 *Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen*§ 212 *Kosten*§ 213 *Strafbestimmung*§ 214 *Anzeigepflicht*

Zuständige Behörde,
Baukommission,
Gutachten

Art. 37

¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen der Baukommission.

² Die Baukommission besteht aus dem zuständigen Mitglied des Gemeinderates sowie aus zwei weiteren Mitgliedern, die vom Gemeinderat gewählt werden. Die Baukommission wird vom zuständigen Mitglied des Gemeinderates präsiert.

Die Baukommission wird vom Gemeinderat mit den erforderlichen Kompetenzen und Entscheidungsbefugnissen ausgestattet. Die Zuständigkeit für die Erledigung der Rechtsmittelverfahren für Baubewilligungen im ordentlichen und vereinfachten Verfahren liegt bei der Baukommission.

Die Baukommission erstattet dem Gemeinderat Bericht zu Gestaltungsplänen sowie Quartiererschliessungen und gibt ihre Empfehlungen ab. Die Genehmigung von Gestaltungsplänen sowie die Erteilung von Bewilligungen für Quartiererschliessungen (nach Strassengesetz oder im Baubewilligungsverfahren) obliegen dem Gemeinderat.

Die Entscheidungsbefugnis für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren kann mit Beschluss des Gemeinderates auch einer Dienststelle der Gemeindeverwaltung übertragen werden.

Die Organisationsverordnung und die Kompetenzordnung der Gemeinde Rain regeln das Nähere.

- ³ Der Gemeinderat und die Baukommission sind bei Gestaltungsplänen und bei ausserordentlichen Bauvorhaben berechtigt, in Absprache mit den Gesuchstellern und auf dessen Kosten neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 38

Gebühren

- ¹ Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung und Genehmigung der Baugesuche eine Gebühr gemäss Gebührenverordnung der Gemeinde Rain, zuzüglich sämtlicher der Gemeinde durch Arbeitsausführung Dritter entstandener Kosten.

- ² Bei ausserordentlichem Zeitaufwand erhöht sich die gemäss Abs. 1 errechnete Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.

- ³ Für die Prüfung und Genehmigung von Gestaltungsplänen, Quartierschliessungen usw. erhebt der Gemeinderat gestützt auf die Gebührenverordnung der Gemeinde Rain eine Gebühr zuzüglich sämtlicher der Gemeinde durch Arbeitsausführung Dritter entstandener Kosten.

H.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

I.

Änderung bisherigen Rechts

Hinweis auf PBG

§ 215 - 221 Änderung bisherigen Rechts

II.

Aufhebung bisherigen Rechts

Hinweis auf PBG

§ 222 - 223 Aufhebung bisherigen Rechts

III.

Übergangsbestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 224 - 227 Übergangsbestimmungen

Art. 39

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des PBG über Strafen, die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustands und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

Art. 40

Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.--.
- ² Wer die Vorschriften der Artikel 21 und 32 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b des NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Art. 41

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. 42

Inkrafttreten

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 7. Dezember 2004.

Die Revision des Bau- und Zonenreglements wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 2011 beschlossen.

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit RRE Nr. 436 vom 5. April 2012 genehmigt.

Im Namen des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident Peter Brunner

Der Gemeindeschreiber Walter Sidler

Anhang

Kulturobjekte, Baudenkmäler

Geschützte Kulturobjekte

1 Pfarrkirche St. Jakobus der Ältere	Kant. Denkmalverzeichnis
2 Bauteile des Speichers Unter Dellen	Kant. Denkmalverzeichnis

Änderungstabelle

Bestimmung	Änderung	Beschluss	In-Kraft-Treten
Erlass	Erstfassung	28.6.2011	5.4.2012
Art. 7	Geändert	10.6.2015	12.7.2016
Art. 16a	Eingefügt	10.6.2015	12.7.2016
Art. 16	Geändert	10.6.2015	12.7.2016