

# Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Ufhusen

Ausgabe 2011

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 9. Dezember 2011

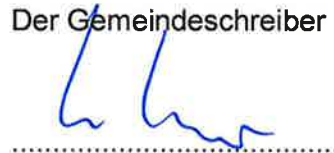
Der Gemeindepräsident



Leo Kneubühler



Der Gemeindeschreiber



André Aregger

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 280 vom 3. Juli 2012

mit Anordnungen und/oder  
Korrekturen genehmigt.



12. Juli 2012

Datum

Unterschrift



# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A.</b>	<b>Planungsvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>4</b>
	Art. 1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung.....	4
	Art. 2 Zoneneinteilung, Zonenplan.....	4
<b>II.</b>	<b>Bauzonen</b> .....	<b>5</b>
	Art. 3 Dorfzone (D).....	5
	Art. 4 Terrassenhauszone (T).....	6
	Art. 5 Wohnzone Kreuzmatte (WK).....	6
	Art. 6 Zweigeschossige Wohnzone (W2).....	6
	Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone locker (W2L).....	7
	Art. 8 Arbeitszone III (A III).....	7
	Art. 9 Arbeitszone IV (A IV).....	8
	Art. 10 Sonderbauzone Steiberg (SS).....	8
	Art. 11 Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH).....	9
	Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke (Ö).....	10
	Art. 13 Grünzone (GR).....	10
<b>III.</b>	<b>Nichtbauzonen</b> .....	<b>10</b>
	Art. 14 Landwirtschaftszone (LW).....	10
	Art. 15 Übriges Gebiet (ÜG).....	11
	Art. 16 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagert).....	11
	Art. 17 Abbau- und Deponiezone Ruefswil (ADR, überlagert).....	12
	Art. 18 Hinweis auf die Gefahrenkarte.....	13
<b>IV.</b>	<b>Schutzzonen / Schutzobjekte</b> .....	<b>13</b>
	Art. 19 Naturnahe Lebensräume und Naturobjekte (N).....	13
	Art. 20 Naturschutzzone (NS).....	14
	Art. 21 Landschaftsschutzzone (LS).....	15
	Art. 22 Aussichtspunkte (AP).....	15
	Art. 23 Kulturobjekte (KO).....	15
	Art. 24 Archäologische Fundstellen (AFS).....	16
<b>V.</b>	<b>Sondernutzungspläne</b> .....	<b>16</b>
	Art. 25 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen.....	16
	Art. 26 Gestaltungsplan.....	16
<b>B.</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung</b> .....	<b>17</b>
<b>C.</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge</b> .....	<b>17</b>
<b>D.</b>	<b>Bauvorschriften</b> .....	<b>17</b>
	Art. 27 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	17
	Art. 28 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen.....	17
	Art. 29 Zusammenbau.....	17
	Art. 30 Strassenabstände.....	18
	Art. 31 Abstände von Hecken und Feldgehölzen.....	18
	Art. 32 Mauern und Einfriedungen.....	18
	Art. 33 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie.....	18
	Art. 34 Dachgestaltung.....	19
	Art. 35 Regenabwasser, nicht verschmutztes Abwasser.....	19
	Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen.....	20
	Art. 37 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten.....	20
	Art. 38 Immissionen aus der Landwirtschaft.....	20
	Art. 39 Energieeffizienz bei Umbauten und Neubauten.....	20

<b>E.</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle .....</b>	<b>21</b>
<b>F.</b>	<b>Rechtsschutz .....</b>	<b>21</b>
	Art. 40 Verwaltungsgerichtsbeschwerde .....	21
<b>G.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>21</b>
	Art. 41 Zuständige Behörde; Gutachten .....	21
	Art. 42 Ausnahmen .....	21
	Art. 43 Gebühren.....	22
	Art. 44 Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten, Strafen.....	22
<b>H.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>22</b>
	Art. 45 Inkrafttreten .....	22
	<b>Anhänge.....</b>	<b>24</b>
	A NATURSCHUTZZONEN (NS) .....	24
	B NATUROBJEKTE (N) .....	24
	C AUSSICHTSPUNKTE (AP).....	24
	D KULTUROBJEKTE (KO) [ORIENTIEREND, STAND 2010].....	25
	E ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (AFS) [ORIENTIEREND, STAND 1. NOVEMBER 2010].....	25

In Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 (RPG) und gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7.3.1989 und die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) erlässt die Einwohnergemeinde Ufhusen das nachstehende Bau- und Zonenreglement.

## **A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung**

- 1 Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leer stehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die zu schliessenden Baulücken und leer stehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.
- 2 Voraussetzung für eine Einzonung ist ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern, in der letztere erklären, das neue Bauland innert einer zu setzenden Frist zu überbauen bzw. an bauwillige Interessenten zu verkaufen. Bei Nichteinhalten dieser Frist erhält die Gemeinde automatisch das Recht, das Land zu einem im Voraus festgelegten Preis zu kaufen.
- 3 In den Bauzonen sind innert 10 Jahren nach Beschlussfassung über die entsprechende Zonenfestlegung massgebliche Bauvorhaben in Angriff zu nehmen (Einreichung eines dem Zonenzweck entsprechenden Baugesuchs, Erarbeitung eines Gestaltungsplans oder eines Erschliessungsprojekts etc.) Bei Nichteinhalten dieser Frist prüft der Gemeinderat die Zweckmässigkeit einer Auszonung und beantragt gegebenenfalls den Stimmberechtigten, die entsprechenden Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren der Landwirtschaftszone oder dem Übrigen Gebiet B zuzuweisen. Dabei ist die Gemeinde nicht entschädigungspflichtig.
- 4 Abarzellierung und Aufteilung von Bauparzellen sind nur dann zulässig, wenn die neu geschaffenen Parzellen überbaubar sind.
- 5 Der Gemeinderat kann bei Bauprojekten und Gestaltungsplänen einen maximalen Versiegelungsanteil vorschreiben.

#### **Art. 2 Zoneneinteilung, Zonenplan**

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:
  - a) Bauzonen
    - Dorfzone (D)
    - Terrassenhauszone (T)
    - Wohnzone Kreuzmatte (WK)
    - Zweigeschossige Wohnzone (W2)
    - Zweigeschossige Wohnzone locker (W2L)
    - Arbeitszone III (A III)
    - Arbeitszone IV (A IV)

- Zone für öffentliche Zwecke (Ö)
- Grünzone (GR)
- Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH)
- Sonderbauzone Steiberg (SS)

b) Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (LW)
- Übriges Gebiet (ÜG)
- Abbau- und Deponiezone (AD, überlagernd)
- Abbau- und Deponiezone Ruefswil (ADR, überlagernd)

c) Schutzzonen

- Naturschutzzone (NS)
- Landschaftsschutzzone (LS, überlagernd)

- 2 Die Zonen sind in Zonenplänen Siedlung 1:2'000 und Landschaft 1:10'000 festgehalten. Die Zonenpläne bilden Bestandteile dieses Reglementes und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.  
Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben dieser Pläne.
- 3 Im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV beträgt der Faktor zur Berechnung der Ausnützungsziffer für das ganze Gemeindegebiet 1.0.

## II. BAUZONEN

### Art. 3 Dorfzone (D)

- |   |                                |   |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | Nutzung:                       | Wohnbauten, Geschäftsbauten, nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe. Reine Gewerbebauten sowie freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.  |
| 2 | Ausnützung und                 | Ausnützung und die Anzahl zulässiger Vollgeschosse werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.   |
| 3 | Geschossigkeit:                |   |
| 4 | Firsthöhe:                     | höchstens 13 m  |
| 5 | Dachneigung:                   | 35° - 45° (gilt für Hauptdächer)  |
| 6 | Gebäuelänge:                   | höchstens 35 m  |
| 7 | Bauplanung und Ortsbildschutz: | Alle Bauten in der Dorfzone haben sich durch ihre Gestaltung (Masse, Fassaden, Farbgebung usw.) ins Ortsbild einzufügen.<br><br>Der Gemeinderat kann die Gebäudestellung, das Erscheinungsbild und die Gestaltung des strassenseitigen Aussenraumes vorschreiben. |
| 8 | Empfindlichkeitsstufe:         | III   |

#### **Art. 4 Terrassenhauszone (T)**

- |   |  |   |
|---|--|---|
| 1 | Nutzung:                                     | Terrassenbauten und Anlagen für Wohnnutzungen; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in Wohnbauten integriert sind  |
| 2 | Ausnutzungsziffer:                           | 0.50; Ausnutzungszuschläge sind auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig  |
| 3 | Höhenbegrenzung:                             | Abgesehen von technisch bedingten Aufbauten darf kein Gebäudeteil höher als 7.0 m über das gewachsene Terrain ragen. Unebenheiten werden ausgemittelt, soweit es unter Berücksichtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zweckmässig ist. |
| 4 | vertikale und horizontale Gebäudestaffelung: | Die übereinanderliegenden Geschosse sind mit Ausnahme des untersten sichtbaren Untergeschosses mindestens 3.0 m zurückzusetzen.   |
| 5 | Umgebungsgestaltung:                         | Der Umgebungsgestaltung und Begrünung der Freiflächen ist im Sinne von Art. 33 BZR besondere Beachtung zu schenken. Das Konzept ist im Rahmen eines Gestaltungsplans oder in einem Umgebungsplan als Beilage zum Baugesuch aufzuzeigen.       |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe:                       | II  |

#### **Art. 5 Wohnzone Kreuzmatte (WK)**

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Nutzung:               | Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.                 |
| 2 | Ausnutzungsziffer:     | 0.45 unverändert. Im Durchschnitt ist eine Ausnutzung von 0.35 einzuhalten |
| 3 | Gestaltungsplan:       | verpflichtend vorgeschrieben   |
| 4 | Empfindlichkeitsstufe: | II   |

#### **Art. 6 Zweigeschossige Wohnzone (W2)**

- |   |                        |  |
|---|------------------------|--|
| 1 | Geschosszahl:          | höchstens zwei Vollgeschosse   |
| 2 | Nutzung:               | Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in Wohnbauten integriert sind.   |
| 3 | Ausnutzungsziffer:     | 0.35   |
| 4 | Firsthöhe:             | höchstens 10 m   |
| 5 | Gebäudelänge:          | höchstens 25 m   |
| 6 | Dachgeschoss:          | Ein Dachgeschoss mit Pultdach oder ein Attikageschoss ist talseitig mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen. |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe: | II   |

## **Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone locker (W2L)**

- |   |                        |   |
|---|------------------------|---|
| 1 | Geschlosszahl:         | höchstens zwei Vollgeschosse  |
| 2 | Nutzung:               | Wohnbauten; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind ebenfalls gestattet, sofern sie in Wohnbauten integriert sind.   |
| 3 | Ausnutzungsziffer:     | 0.30  |
| 4 | Firsthöhe:             | höchstens 8 m   |
| 5 | Dachgeschoss:          | Ein Dachgeschoss mit Pultdach oder ein Attikageschoss ist falseitig mindestens 3.0 m von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen.  |
| 6 | Gebäudelänge:          | höchstens 25 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten, beispielsweise für zwei zusammengebaute Einfamilienhäuser mit dazwischen liegender Garage. |
| 7 | Empfindlichkeitsstufe: | II  |

## **Art. 8 Arbeitszone III (A III)**

- |   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Nutzung:                    | Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.<br>Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.<br>Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. |
| 2 | Überbauungsziffer:          | 0.4  |
| 3 | Firsthöhe:                  | höchstens 11 m<br>im Gebiet Ruefswil höchstens 9 m   |
| 4 | Gebäudelänge:               | höchstens 30 m; der Gemeinderat kann grössere Längen gestatten, wenn Gestaltung der Kuben, Gliederung der Fassade und Bepflanzung dies in Rücksicht auf die Landschaft und das Ortsbild gestatten  |
| 5 | Gestaltung und Bepflanzung: | Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten.<br>Der Gemeinderat legt in der Bewilligung die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.  |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe:      | III  |

## **Art. 9      Arbeitszone IV (A IV)**

- |   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| 1 | Nutzung:                    | Gewerbebetriebe; Wohnungen dürfen nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet. |
| 2 | Überbauungsziffer:          | 0.4  |
| 3 | Firsthöhe:                  | höchstens 11 m (Technisch bedingte Mehrhöhen können vom Gemeinderat bewilligt  |
| 4 | Gebäudelänge:               | höchstens 50 m   |
| 5 | Gestaltung und Bepflanzung: | Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten. Der Gemeinderat legt in der Bewilligung die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen fest.   |
| 6 | Empfindlichkeitsstufe:      | IV   |

## **Art. 10      Sonderbauzone Steiberg (SS)**

- 1 Die Sonderbauzone Steiberg dient als Werkareal im betrieblichen Zusammenhang mit dem Kieswerk im nördlichen Grubenteil, auf Gebiet der Gemeinde Zell. Gleichzeitig dient sie der Erhaltung und Pflege von wertvollen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen, insbesondere des Amphibienlaichgebietes nationaler Bedeutung „Stoos / Hüswil“ sowie artenreicher Wiesen mit reichhaltiger Schmetterlingsfauna.
- 2 Unter Beachtung der Schutzinteressen gemäss Abs. 1 sind folgende Sondernutzungen sowie die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig:
  - a) Aufbereitung sowie Zwischenlagerung und Transport von Schlamm
  - b) Zwischenlagerung und Transport von Steinen, Sand, Kies und Recycling Material.
  - c) Zeitlich befristete Aufbereitung von Steinen, Sand und Kies mittels mobiler Anlagen.
  - d) Terrainveränderungen und Deponien, soweit sie im Rahmen der entsprechenden Baubewilligung festgelegt werden.
  - e) Ein weiterer Teilabbau von Kies.
  - f) Erhaltung, Pflege, Vernetzung und Neuanlage von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen.
- 3 Gleichzeitig mit der Genehmigung der Zonenbestimmungen ist ein Nutzungs- und Schutzkonzept vorzulegen, welches durch die zuständige Dienststelle zu genehmigen ist. Das Nutzungs- und Schutzkonzept regelt:
  - a) Festhalten der Ausgangslage (Inventar der vorhandenen Naturwerte).
  - b) Festlegen der Nutzungen (Vorrangflächen für Naturschutz, Kombination Kieswirtschaft/Wanderbiotope, Bereiche, in denen Zwischenlagerung, Transport und Aufbereitung im Sinne von Abs. 2 zulässig sind).
  - c) Pflege- und Unterhaltskonzept (Formulierung von Zielarten und biotopen, notwendige Pflege-/Unterhaltsmassnahmen).
  - d) Konzept für Nachnutzungen/Etappierung.
- 4 Die Erhaltung der wertvollen Lebensräume ist mit den anderen Sondernutzungen jederzeit und langfristig zu gewährleisten.
  - a) Für Amphibienlaichgewässer und -landlebensräume ist im Bereich des Schlammweihers ständig ein angemessener Teil als ökologische Aus-



gleichsfläche zu unterhalten (Wanderbiotope). Die notwendigen Pflege- und Unterhaltsmassnahmen sind mindestens einmal jährlich abzusprechen und auszuführen.

- b) Eine Verlegung der wertvollen Lebensräume im Bereich des Grubenareals Steiberg kann bewilligt werden, sofern:
- Die Verlegung betrieblich begründet ist.
  - Im Voraus ein qualitativ und quantitativ gleichwertiger Ersatz sichergestellt ist.
  - Bei den artenreichen Wiesen mit reichhaltiger Schmetterlingsfauna dürfen Terrainveränderungen, Rekultivierungsmassnahmen und landwirtschaftliche Nachnutzungen nur etappenweise vorgenommen werden. Die Einzelheiten sind in einem detaillierten Rekultivierungsplan aufzuzeigen, der vor Beginn der ersten Etappe vorliegen muss und durch die zuständige Dienststelle zu genehmigen ist.

- 5 Bezüglich allfälliger Abgeltungen für eingeschränkte Nutzungen oder ökologische Leistungen wird auf die entsprechenden bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen verwiesen.
- 6 Für die Regelung der naturschützerischen Belange sind auf Kosten der Grubeneigenerin unabhängige und ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen.
- 7 Für Terrainveränderungen etc. im Sinne von Abs. 2 d und e, für einen Betrieb, welcher Bauten und Anlagen verändert oder neu erfordert sowie für Handlungen, die den Schutzzweck gemäss Abs. 1 betreffen, ist eine Baubewilligung erforderlich. Vor Einholen der Bewilligung sind die vorgesehenen Änderungen mit der zuständigen Dienststelle abzusprechen. Bei erheblichen Abweichungen ist das Nutzungs- und Schutzkonzept entsprechend anzupassen und neu genehmigen zu lassen.
- 8 In Bereichen, für die eine landwirtschaftliche Nachnutzung vorgesehen ist, gelten mit Einsetzen dieser Nutzung bis zur nächsten Zonenplanänderung die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sinngemäss. Nach Abschluss der Lager-, Aufbereitungs- und Abbautätigkeit ist das Areal etappenweise im ordentlichen Verfahren einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15% der Zonenfläche in eine Naturschutzzone zu überführen. Die übrigen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
- 9 Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 11 Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH)**

- 1 Die Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung dient folgenden Nutzungen:
- Hundepension während der Ferien ihrer Besitzer
  - Hundeschule und Hundetraining
- Wohnungen sind nur für den Betriebsleiter und Angestellte erlaubt.
- 2 Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.
- 3 Der Umgang mit den bestehenden Bauten, die Standorte für Neubauten und die Gebäudemasse (Firsthöhe, Fassadenlänge, Ausnützung etc.), die Erschliessung und betriebliche Aspekte werden im zu erarbeitenden Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke (Ö)**

- 1 Nutzung: Öffentliche Bauten und Anlagen. Es dürfen keine privaten Bauten erstellt werden; bereits bestehende private Bauten können belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

Die festgelegten Zonen dienen folgenden Zwecken:

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Parzellen Nr.:<br>69, 73, 637,<br>646 (Teil),<br>647 (Teil) | Schulanlagen, Zivilschutz,<br>Gemeinde-Magazin,<br>Gemeindekanzlei          |
| b) | Parzellen Nr: 30, 35,<br>720 (je Teilflächen)               | Dorfplatz / Buswendeplatz   |
| c) | Parzellen Nr.:<br>51, 52, 53,<br>599 (Teil), 48 (Teil)      | Kirchliche Zwecke, Friedhof,<br>Kirchplatz und Parkplatz/<br>Bushaltestelle |
- 2 Masse, Bauziffern, Abstände und Gestaltungsvorschriften: legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und in Rücksicht auf die Bauvorschriften angrenzender Zonen fest.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: Schulanlage (Bereich a.) II  
übrige (Bereiche b. und c. ) III

## **Art. 13 Grünzone (GR)**

- 1 Die Grünzone dient der Erhaltung von Grünflächen im Baugebiet. Sie ist von sämtlichen nicht dem Zweck der Nutzungszone entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten.
- 2 Parzelle Nr. 675: Schutz und vollumfängliche Erhaltung der bestehenden Hecke und Abschirmung der Wohnzone von der Gewerbezone.
- 3 Parzelle Nr. 60: Freihalten. Einrichtungen für Freizeit und Erholung sind gestattet.
- 4 Empfindlichkeitsstufe: III

## **III. NICHTBAUZONEN**

### **Art. 14 Landwirtschaftszone (LW)**

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.
- 2 Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den Schutz der naturnahen Lebensräume und Naturobjekte (Art. 19) und Massnahmen zur Ergänzung und Wiederherstellung ökologischer Ausgleichsflächen gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz.

- 3 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig für sachlich begründete Bedürfnisse.
- der Landwirtschaft, einschliesslich – unter Vorbehalt bundesrechtlicher Vorschriften der Nutzung vorhandenen Bauvolumens für Nebenerwerb, sowie
  - des gewerblichen Gartenbaus, soweit dieser auf dem natürlich gewachsenen Boden produziert, sofern sie weder durch ihre Stellung noch durch ihre Gestaltung den Landschaftscharakter beeinträchtigen
  - Für die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben sind die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften massgebend.
- 4 Für die Bauten und Anlagen, die in der Landwirtschaftszone zulässig sind, legt der Gemeinderat im Einzelfall Lage, Masse, und Gestaltung fest. Er berücksichtigt dabei die öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere die Vorschriften in Art. 31 und 33 dieses Reglementes.
- 5 Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 15 Übriges Gebiet (ÜG)**

- 1 Das übrige Gebiet A (ÜG A) umfasst:
- Kantonsstrassen und Gemeindestrassen Klasse 1
  - Bahnanlagen
  - Uferwege entlang Bauzone
  - ausparzellierte Gewässer
  - nicht parzellierte Gewässer mit einer Mindestbreite von 3 m gemäss Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.
- 2 Das übrige Gebiet B (ÜGB) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 16 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagert)**

- 1 Die Abbau- und Deponiezone ist für den Abbau von Steinen und Erden vorgesehen. Zulässig sind der Abbau von Rohstoffen, deren Lagerung und Aufbereitung, sowie die Deponie von Materialien, soweit diese im Rahmen der entsprechenden Baubewilligung festgelegt werden. Zulässig sind die für die aufgeführten Nutzungen notwendigen Bauten und Anlagen. Die Details sind objektbezogen in der Baubewilligung zu regeln.
- 2 Die Abbau- und Deponiezone überlagert eine Grundnutzungszone. Für Zonen- teile, die noch nicht abgebaut oder wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzungszone (Landwirtschaftszone, Schutzzone, Wald) sinngemäss.
- 3 Die Bedingungen für den Abbau und die Rekultivierung werden in der Abbau- bewilligung geregelt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann in seinem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen. Dem Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
- a) Zeit- und Etappenplan für den Abbau bzw. für die Deponie
  - b) Rekultivierungsplan inklusive Planung Naturschutz
  - c) Nachweis, dass die Rekultivierung, insbesondere finanziell, sichergestellt ist.
  - d) Der Gemeinderat kann weitere, für eine Beurteilung nötige Unterlagen, verlangen.

- 4 Während des Abbaus ist ständig ein angemessener Anteil der Grubenfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu unterhalten, wobei diese auch in Teilflächen aufgeteilt werden kann. Die Festlegung der Fläche(n) erfolgt unter Berücksichtigung von Abs. 6 dieses Artikels mindestens einmal pro Jahr.  
Bei kleinen Gruben mit einer Abbaumenge bis ca. 150'000 m<sup>3</sup> und einer Abbau-dauer bis zu ca. vier Jahren sind der ökologische Ausgleich, evtl. nötige Ersatz-massnahmen für zu entfernende schützenswerte Lebensräume und der Natur-schutz im Rahmen der Rekultivierung und der Baubewilligung abschliessend zu regeln.
- 5 **Rekultivierung und Nachnutzung Naturschutz**
- a) Für Rekultivierungsmassnahmen sind die FSK-Rekultivierungsricht-linien aus dem Jahr 2001 bzw. das Merkblatt „Umgang mit Boden“ (ZUDK, April 2000) massgebend. Werden die genannten Richtlinien und Merkblätter durch Nachfolgeregelungen abgelöst, gelten diese sinngemäss.
  - b) Im Rahmen der Rekultivierung ist die Ausscheidung von Flächen für naturnahe Lebensräume im Ausmass von mindestens 15 % der Gru-benfläche durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grund-eigentümern sicherzustellen.
- 6 Für die Planung und die Durchführung der Rekultivierungsmassnahmen sowie für die Regelung der naturschützerischen Belange gemäss den Absätzen 4 und 5 sind auf Kosten der Abbaunternehmer unabhängige und ausgewiesene Fach-personen beizuziehen.

#### **Art. 17 Abbau- und Deponiezone Ruefswil (ADR, überlagert)**

- 1 Die Abbau- und Deponiezone überlagert eine Grundnutzungszone. Nach abgeschlossenem Abbau bzw. fertig erstellter Deponie ist das Land der vorgese-henen Grundnutzung zuzuführen.
- 2 In dieser Zone sind der Abbau von Rohstoffen, deren Lagerung und Aufbe-bereitung, sowie die Deponie von bewilligten Materialien zulässig.
- 3 Ausserhalb dieser Zone dürfen keine Abbau- und Deponiebewilligungen erteilt werden.
- 4 Für die Bewilligung von Gruben und Deponien kann der Gemeinderat in seinem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen er-lassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:
- a) Zeit- und Etappenplan für den Abbau bzw. für die Deponie
  - b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Grundnutzung gemäss Zonenplan
  - c) Nachweis, dass die Rekultivierung, insbesondere finanziell, sicherge-stellt ist
  - d) Weiter zur Beurteilung nötige Unterlagen.
- 5 Wo die Voraussetzungen gegeben sind, soll bei der Rekultivierung von Abbau- und Deponiezonnen eine angemessene Fläche naturnah gestaltet werden. Der Gemeinderat überwacht den Schutz dieser Flächen. Dabei sind naturnahe Le-bensräume im Umfang von mindestens 15% der Zonenfläche in eine Naturschutzzone zu überführen.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: IV

## **Art. 18 Hinweis auf die Gefahrenkarte**

- 1 Die Gefahrenkarte vom November 2009 weist in den Arbeitszonen Lischmatt und Ruefswil auf eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser sowie auf Teilflächen der Parzellen Nr. 55, 622, 634, 635, 636, 641, 647, 659, 660, 662 und 675 auf eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen hin. Ausserdem sind verschiedene Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets von Naturgefahrenprozessen bedroht.
- 2 Die zuständige Behörde kann bei Bauprojekten in gefährdeten Gebieten den Nachweis verlangen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 3 Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## **IV. SCHUTZZONEN / SCHUTZOBJEKTE**

### **Art. 19 Naturnahe Lebensräume und Naturobjekte (N)**

- 1 Der Gemeinderat erstellt ein Inventar von naturnahen und vielfältigen Lebensräumen sowie von landschaftlich oder naturkundlich interessanten Einzelobjekten von lokaler Bedeutung wie
  - Feldgehölzen, Hecken und Uferbestockungen
  - Markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und Alleen
  - Waldrändern
  - Hochstamm-Obstgärten
  - Magerwiesen, (feuchte, frische und trockene Standorte)
  - Nassstandorten (Rieder, Moore)
  - Bachläufen
  - geologisch-geomorphologisch bedeutungsvollen Objekten
- 2 Das Inventar wird laufend ergänzt und nachgeführt. Es ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 3 Soweit Lebensräume oder Naturobjekte als Schutzzonen in den Zonenplänen enthalten sind, gilt Art. 20.
- 4 Markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie nicht im Perimeter der Landschaftsschutzzone gelegene geologisch-geomorphologische Objekte werden im Anhang B aufgeführt und in den Zonenplänen bezeichnet.
- 5 Die im Inventar bezeichneten Obstgärten, Baumgruppen und Einzelbäume sowie die durch kantonale Gesetze und Verordnungen bereits geschützten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (Heckenschutzverordnung, Wasserbaugesetz, etc.) dürfen nicht gerodet, jedoch gepflegt und genutzt und im Falle von Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung des Gemeinderates gegen ebenbürtige Ersatzpflanzung beseitigt werden.
- 6 Der Eigentümer sorgt für die Pflege der Lebensräume und Objekte. Er duldet bei Vernachlässigung die fachgerechte Pflege und nötigenfalls Ersatzpflanzungen sowie die Bepflanzung von Lücken innerhalb bestehender Hecken durch die Gemeinde. Bei widerrechtlicher Beseitigung ist der Verursacher zur ebenbürtigen Wiederanpflanzung verpflichtet.

- 7 Der Gemeinderat trifft im Einzelnen und soweit nötig die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung und zur Sicherstellung der Pflege der inventarisierten Lebensräume und Naturobjekte. Er kann mit Eigentümern und Bewirtschaftern Pflegemassnahmen vertraglich vereinbaren und Beiträge für die Pflege, die Erhaltung und den Wiederaufbau von Lebensräumen und von Naturobjekten sowie für die Schaffung neuer ökologischer Ausgleichsflächen ausrichten. Der Gemeinderat ist ermächtigt, nötigenfalls Verordnungen oder Verfügungen zu erlassen. Sind Waldränder oder Wald betroffen, spricht der Gemeinderat seine Anordnungen mit dem Forstdienst ab.

## **Art. 20 Naturschutzzone (NS)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Die einzelnen Schutzzonen werden im Anhang A dieses Reglements aufgeführt.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
- neue Bauten und Anlagen inkl. Leitungen sowie Erweiterung und
  - Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen
  - Terrain-Veränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts
  - das Ausgraben und Zerstören von geschützten Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände
  - das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei
  - Geländesport wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen
  - privater und gewerblicher Gartenbau
  - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, anderen Provisorien, Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen oder dergleichen)
  - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 3 Das Erstellen von Wegen, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. ist nur zulässig, wenn diese der Information der Bevölkerung und somit den Schutzziele dienen.
- 4 Wo nötig erlässt der Gemeinderat in Absprache mit der zuständigen Dienststelle Schutzverordnungen oder Verfügungen für die Nutzung und Pflege der Schutzzonen. Er schliesst mit Eigentümern und Bewirtschaftern Verträge betreffend Pflege und Erhaltung der Schutzzonen ab, wobei mindestens folgende Punkte zu regeln sind:
- zulässige land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen
  - Verbot von Düngung, Beweidung und Einsatz von Hilfsstoffen
  - Schnitthäufigkeit und -termine von Feucht- und Trockengebieten
  - standortgerechte Bestockung
  - allfällige Beiträge der Gemeinde und anderer Institutionen
- 5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
- im Interesse der Schutzziele
  - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 6 Empfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 21 Landschaftsschutzzone (LS)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der grossräumigen Erhaltung besonders schöner, empfindlicher und aus geologisch-geomorphologischer Sicht bedeutender Landschaftsteile sowie dem Schutz der Lebensräume von Pflanzen und Tieren in ihrer natürlichen Dynamik. Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Sie kann zur Aufwertung der Lebensräume über vertragliche Vereinbarungen zwischen Gemeinderat und Bewirtschafter gemäss Art. 19 Abs. 7 eingeschränkt werden.
- 3 Zonenkonforme landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und in Hofnähe zu erstellen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen. Zonenfremde Bauten und Anlagen sind in der Regel nicht zulässig.
- 4 Bei Umbau- und Renovationsarbeiten sind störende stilfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Absatz 3.
- 5 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie typische Geländeformen, Bachläufe, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Hochstamm-Obstgärten usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen (zum Beispiel Eindolung und Begradigung von Bachläufen sowie Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel zwischen Wald und offenem Landschaftsraum beeinträchtigen) sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen (Abgrabungen, Materialentnahmen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben etc.) sind bewilligungspflichtig und auf ein Minimum zu beschränken.

## **Art. 22 Aussichtspunkte (AP)**

Die im Anhang C aufgeführten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

## **Art. 23 Kulturobjekte (KO)**

- 1 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars für die Gemeinde Ufhusen führt der Gemeinderat nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer ein Inventar mit den schützenswerten Kulturobjekten. Das Inventar ist öffentlich zugänglich. Die Kulturobjekte werden im Anhang D dieses Reglements und in den Zonenplänen orientierend aufgeführt. Mit den Inkraftsetzungen des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 2 Die Kulturobjekte sind an ihrem Standort zu bewahren. Für Veränderungen jeglicher Art ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.
- 3 Bauliche Massnahmen an Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass deren architektonische, gestalterische und kulturelle Bedeutung gewahrt bleibt. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag der zuständigen Dienststelle und nach Anhörung der Eigentümer fest. Für Massnahmen an kantonal geschützten Kulturobjekten ist vorgängig die Bewilligung der zuständigen Dienststelle einzuholen.

- 4 Der Abbruch eines Kulturobjektes ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung nachweislich unverhältnismässig ist und die Baubewilligung für einen allfälligen Ersatzneubau erteilt ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch mindestens ebenbürtiges Objekt und unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu ersetzen.
- 5 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

#### **Art. 24 Archäologische Fundstellen (AFS)**

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme in dieses Inventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die archäologischen Fundstellen werden im Anhang E dieses Reglements und in den Zonenplänen orientierend aufgeführt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen.

### **V. SONDERNUTZUNGSPLÄNE**

#### **Art. 25 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen**

Der Gemeinderat ist ermächtigt Bebauungspläne aufzustellen.

#### **Art. 26 Gestaltungsplan**

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement und vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, muss mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfassen.
- 2 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan und darauf abgestützte Bauprojekte die Voraussetzungen des § 75 PBG erfüllen, kann der Gemeinderat in allen Zonen, ausser der zweigeschossigen Wohnzone locker, zur zonen-gemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis zu 15 % gewähren. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist in keiner Zone zulässig.
- 3 Sofern der Gesuchsteller einen Ausnützungszuschlag oder andere Ausnahmen von den Vorschriften des BZR geltend macht, hat er den Gestaltungsplan zur Vorprüfung einzureichen. Der Gemeinderat kann im Rahmen dieser Vorprüfung die Anforderungen für die Gewährung eines Zuschlages oder von Ausnahmen noch näher umschreiben oder Bedingungen – unter anderem über die standort-gerechte Bepflanzung mit einheimischen Bäumen und Sträuchern – festlegen.



## **B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG**

## **C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE**

## **D. BAUVORSCHRIFTEN**

### **Art. 27    Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

- 1            Bei Neubauten sowie bei grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen, die Neu- oder Mehrverkehr verursachen, hat der Bauherr auf privatem Grund Abstellplätze zu erstellen:
  - bei Einfamilienhäusern: mindestens einen gedeckten oder geschlossenen Abstellplatz und einen Besucherparkplatz
  - bei Mehrfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern: pro Wohnung mindestens einen gedeckten oder geschlossenen Abstellplatz und ½ Platz als Teil eines Besucherparkplatzes; Vorplätze von gedeckten oder geschlossenen Abstellplätzen gelten nicht als Besucherplatz.
- 2            Für alle anderen Nutzungsarten legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze fest.
- 3            Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und einzugrünen. Freistehende gedeckte oder geschlossene Abstellplätze sind nach Möglichkeit zu vermeiden
- 4            Bei Mehrfamilienhäusern und bei Gesamtüberbauungen sind ab 6 Wohnungen gemeinsame Parkieranlagen zu erstellen.
- 5            Offene Abstellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Diese Vorschrift gilt auch für Abstellplätze bei Gewerbe- und bei Landwirtschaftsbetrieben, soweit nicht die Gewässerschutzgesetzgebung wasserundurchlässige Oberflächen ausdrücklich verlangt.

### **Art. 28    Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen**

Für leichte Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.

### **Art. 29    Zusammenbau**

Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

### **Art. 30 Strassenabstände**

- 1 Bezüglich der Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes.
- 2 Die zuständige Behörde kann grössere Abstände festlegen, wenn dies für die Realisierung eines geplanten Strassenausbaus oder Trottoirs erforderlich ist.
- 3 Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen kann die zuständige Behörde gemäss § 88 des Strassengesetzes bewilligen.

### **Art. 31 Abstände von Hecken und Feldgehölzen**

Von Hecken und Feldgehölzen haben Bauten und Anlagen einen Mindestabstand von 6 m einzuhalten.

### **Art. 32 Mauern und Einfriedungen**

Mauern und Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren, dürfen, gemessen ab gewachsenem Terrain, eine Höhe von 1.20 m, Grünhecken eine solche von 1.50 m nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann bei Stützmauern, die durch den Strassenbau bedingt sind und bei Naturhecken, wenn das Einverständnis der Nachbarn vorliegt, Ausnahmen gestatten. Die Mauern sind nach Möglichkeiten zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.

### **Art. 33 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie**

- 1 Landschaft und Umwelt sind zu schonen. Alle Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen haben sich in die Landschaft und in die bauliche Umgebung einzufügen.
- 2 Bauten, die das Landschafts- und Siedlungsbild stören, sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl und die Farbgebung sind auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen Landschafts- und Siedlungsbildes auszurichten. Materiallimitationen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
- 3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung und Bepflanzungen den topographischen Verhältnissen anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.
- 4 Nicht bebaute Teile der Bauparzelle, die nicht als Privatgarten, Spielplatz oder ähnliches genutzt werden, sind unter Verwendung von mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wildkräutern sowie unter Beachtung des Naturschutzleitplans zu gestalten und zu pflegen.
- 5 Hecken mit einheimischen Sträuchern, Hochstammbäume, Kleingewässer, begrünte Stützmauern und Fassaden, unverfugte Mauern, Rasengittersteine, Kleinstrukturen und dergleichen sind aus ökologischer Sicht als Gestaltungselemente besonders zu empfehlen.
- 6 Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen und einen Umgebungsplan verlangen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist. Er kann für die Ausführung von Bepflanzungen eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

- 7 Wo zur besseren Eingliederung bestehender Bauten in die Landschaft eine Bepflanzung wünschbar ist, kann der Gemeinderat zu deren Realisierung Beiträge ausrichten.

### **Art. 34 Dachgestaltung**

- 1 Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere in der Dorfzone) Firstrichtung und Dachform vorschreiben.
- 2 Die Länge von Dachdurchbrüchen darf im Grundsatz einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei mehrfach aufgeteilten Dachdurchbrüchen darf in begründeten Fällen die Gesamtlänge maximal  $\frac{1}{2}$  der zugehörigen Fassadenlänge betragen, sofern sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.
- 3 Blechdächer sind nicht zulässig.
- 4 Nicht reflektierende Solaranlagen zur Gewinnung von elektrischer oder Wärmeenergie sind gestattet.
- 5 Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien<sup>1</sup> und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.
- 6 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dachgeschosse folgende Masse:
- a) Dachgeschosse
    - Kniestockhöhe: höchstens 1.0 m
  - b) Dachgeschosse mit Pultdach
    - Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 2.5 m
    - Dachfirshöhe: höchstens 3.5 m

<sup>1</sup> zum Beispiel Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung

<sup>2</sup> zum Beispiel gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen

### **Art. 35 Regenabwasser, nicht verschmutztes Abwasser**

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

### **Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen**

- 1 Die Mindestanforderungen bezüglich Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen ergeben sich aus § 158 PBG.
- 2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- 3 Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000 (Stand 2011). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen (§ 159 PBG).
- 4 Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

### **Art. 37 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten**

- 1 Auf der Gemeindekanzlei liegt ein Plan auf, der die im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV) lärmbelasteten Gebiete aufzeigt. In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen des Art. 31 LSV, besonders zu beachten.
- 2 In den bezeichneten Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn von Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- 3 Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

### **Art. 38 Immissionen aus der Landwirtschaft**

Immissionen aus der ortsüblichen Landwirtschaft sind zu dulden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung.

### **Art. 39 Energieeffizienz bei Umbauten und Neubauten**

- 1 Bei allen Neubauten, An- und Umbauten im Sinn von § 52a PBV gelten die Mindestanforderungen an den Wärmeschutz gemäss § 52b PBV.
- 2 Für Gebäudesanierungen, welche mit dem Label Minergie oder Minergie-P zertifiziert sind, erlässt der Gemeinderat den Gesuchstellern die Gebühren für die Baubewilligung.
- 3 Für Neubauten, welche mit dem Label Minergie-P zertifiziert sind, erlässt der Gemeinderat den Gesuchstellern die Gebühren für die Baubewilligung.
- 4 Beantragt der Gesuchsteller eine Unterstützung der Gemeinde gemäss Abs. 2 oder 3, hat er dem Baugesuch das provisorische Minergie-Zertifikat beizulegen oder innert 10 Arbeitstagen nach Einreichung des Baugesuchs nachzuliefern.

- 5 Falls der Minergie-Standard durch den Bund oder den Kanton Luzern zum Mindeststandard erklärt wird, entfällt die Unterstützung der Gemeinde gemäss Abs. 2.
- 6 Falls der Minergie-P-Standard durch den Bund oder den Kanton Luzern zum Mindeststandard erklärt wird, entfällt auch die Unterstützung der Gemeinde gemäss Abs. 3.

## **E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

## **F. RECHTSSCHUTZ**

### **Art. 40 Verwaltungsgerichtsbeschwerde**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

## **G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN**

### **Art. 41 Zuständige Behörde; Gutachten**

- 1 Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.
- 2 Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben des Planungs- und Bauwesens Fachleuten übertragen.

### **Art. 42 Ausnahmen**

- 1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.
- 2 Die möglichen Gründe für Ausnahmen gemäss Absatz 1 werden in § 37 Abs. 1 PBG aufgeführt.
- 3 Die Ausnahmbewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- 4 Die Vorschriften des PBG bleiben vorbehalten.

#### **Art. 43 Gebühren**

- 1 Die Gemeinde erhebt für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit den Baugesuchen und Nutzungsplänen sowie für die Entscheide eine kostendeckende Gebühr, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.
- 2 Alle Aufwendungen und Auslagen beigezogener Fachleute, insbesondere für die Prüfung der Gesuche, Baugespanne, energetischen Nachweise, Schnurgerüste, Werkanschlüsse, für die Baukontrollen, Expertisen und Behandlung von Einsprachen, werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt. Dabei kommen soweit möglich die Ansätze der aktuellen KBOB\*-Empfehlungen zur Anwendung.
- 3 Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.
- 4 Der Gemeinderat kann die Details in einer separaten Gebührenverordnung regeln.  
\* Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (www.kbob.ch)

#### **Art. 44 Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten, Strafen**

- 1 Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.-
- 3 Wer die Vorschriften von Art. 19 Abs. 5, Art. 20 Abs. 2 und Art. 21 Abs. 5 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b. des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

## **H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **Art. 45 Inkrafttreten**

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt alle früheren Bau- und Zonenreglemente.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

## Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 9. Dezember 2011

Nr.	Teilrevision	Beschluss Gemeinde- versammlung	Genehmigung Regierungsrat	Geänderte Artikel / Anhänge

Ufhusen, 9. Dezember 2011

### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident    Der Gemeindeschreiber

Leo Kneubühler

André Aregger

# ANHÄNGE

## Schutzzonen und geschützte Objekte (Art. 19, 20, 22, 23 und 24 BZR)

### **A NATURSCHUTZZONEN (NS)**

<u>Nr.</u>	<u>Parz. Nr.</u>	<u>LRI Nr.*</u>	<u>Ort / Name</u>	<u>Art</u>
1	165	L1/F5	Chöli	vielfältiger Lebensraum
2	101/106	F4	Ängelprächtigen	Bach
3	107	F3	Hüswilermoos	Landröhricht
4	190/192/678	F2	Längmoos	Hochstaudenried + Magerwiese
5	148	F2a	Beeremösli	Feuchtwiese
6	81/79	F12/B3	am Kathrinenbächli	Grosseggen/Hochstaudenried, Feuchtwiese
7	76	F13	am Kathrinenbächli	Landröhricht
8	282	F14	am Kathrinenbächli	Landröhricht/Hochstauden- + Grosseggenried
9	282/290	F14a	am Kathrinenbächli	Feuchtwiese
10	60/90	F 24	Wideloch	Feuchtwiese
11	274	F27	Feldmattstreue	Hochstaudenried
12	522	F22	Züniwald	Hochstaudenried
13	330	F18	Eimatt	Rieder, Moor
14	336	B4	Neuweid	Magerwiese, Bord

### **B NATUROBJEKTE (N)**

<u>Nr.</u>	<u>Parz. Nr.</u>	<u>LRI Nr.</u>	<u>Ort / Name</u>	<u>Art</u>
1	90	K80	Inner Wide	Einzelbaum, Linde
2	60	T1	Sandholi	Sandsteinbruch
3	76	K20	Untere Seppen	Einzelbaum, Linde
4	85	K141	Hübeli-Höhe	Einzelbaum, Linde
5	113	G1	Fuchsmatte	Schieferkohle-Aufschluss
6	255	-	Räberhof	Einzelbaum, Rosskastanie
7	309	K48	Unter Steinern	Einzelbaum, Linde
8	439	K53	Hinder Warmisbach	Einzelbaum, Linde
9	417	K142	Schumacherhof	Einzelbaum, Linde
10	462	K84a	Schürchnubel	Baumgruppe

\*) LRI Nr.: Objekte aus dem Lebensrauminventar

\*\*) Nummern mit G bezeichnen Objekte aus dem Geologisch- geomorphologischem Inventar.

Beide Inventare sind bei der Gemeinde einsehbar.

### **C AUSSICHTSPUNKTE (AP)**

<u>Nr.</u>	<u>Parz. Nr.</u>	<u>Ort / Name</u>
1	85	Hübeli-Höhe



**D KULTUROBJEKTE (KO) [ORIENTIEREND, STAND 2010]**

<u>Nr.</u>	<u>GVL-Nr.</u>	<u>Parz. Nr.</u>	<u>LRI Nr.</u>	<u>Ort / Name</u>	<u>Art</u>	<u>Bemerkung</u>
1	6	52	KO1	Pfarrkirche		kantonal geschützt
2	14	577, 578	KO3	Untere Seppen	Gehöft (Haus mit Stall)	
3	18	585	KO5	Rest. Kreuz	Gasthof	
4	20	30	KO6	Dorfstrasse 30	Gehöft (Haus mit Stall)	
5	-	8	KO7	Unterdorf	Wegkreuz	
6	81	288	KO8	Buecherhübeli	Gehöft	
7	199	306	KO15	Maria zum guten Rat	Wegkapelle	kantonal geschützt
8	91 A	311	KO9	Ober Steinern	Speicher	kantonal geschützt
9	90 A	309	KO10	Unter Steinern	Speicher	
10	28 A	106	KO11	Engelprächtigen	Speicher	

**E ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (AFS) [ORIENTIEREND, STAND 1. NOVEMBER 2010]**

<u>Nr.</u>	<u>AFS-Nr.</u>	<u>Parz. Nr.</u>	<u>Ort / Name</u>
1	250	51, 52, 53	Kirchenareal
2	251	293	Lochmühle
3	252	336	Ruefswil