

Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Ufhusen

Entwurf für die Mitwirkung

(Stand: 8.6.2018)

Von den Stimmberechtigten beschlossen am ...

Die Gemeindepräsidentin

.....

Claudia Bernet-Bättig

Der Gemeindeschreiber

.....

André Aregger

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck.....	4
	Art. 2 Zuständigkeit.....	4
	Art. 3 Ausnahmen.....	4
	Art. 4 Grundsätze der Siedlungsentwicklung.....	5
II.	Richtpläne	5
	Art. 5 Richtplan Dorfkern Ufhusen.....	5
III.	Zonenbestimmungen	6
a.	Bauzonen	6
	Art. 6 Dorfzone (D).....	6
	Art. 7 Wohnzonen (Wa, Wb, Wc).....	7
	Art. 8 Terrassenhauszone (T).....	8
	Art. 9 Arbeits- und Wohnzone (AW).....	8
	Art. 10 Arbeitszone III (A III) und Arbeitszone IV (A IV).....	9
	Art. 11 Sonderbauzone Steiberg (SS).....	9
	Art. 12 Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH).....	11
	Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	11
	Art. 14 Grünzone (GR).....	12
	Art. 15 Grünzone Gewässerraum (GG, überlagernd).....	12
	Art. 16 Verkehrszone (VZ).....	12
b.	Nichtbauzonen	12
	Art. 17 Landwirtschaftszone (LW).....	12
	Art. 18 Reservezone (R).....	13
	Art. 19 Verkehrsfläche (VF).....	13
	Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG).....	13
	Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (FG, überlagernd).....	13
	Art. 22 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagernd).....	13
	Art. 23 Abbau- und Deponiezone Rueswil (ADR, überlagernd).....	14
c.	Schutzzonen / Schutzobjekte	15
	Art. 24 Naturschutzzone (NS).....	15
	Art. 25 Landschaftsschutzzone (LS, überlagernd).....	16
	Art. 26 Naturobjekte.....	16
	Art. 27 Aussichtspunkte (AP).....	17
	Art. 28 Kulturdenkmäler (K).....	17
	Art. 29 Archäologische Fundstellen (AFS).....	17
d.	Sondernutzungspläne	18
	Art. 30 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche.....	18
IV.	Bauvorschriften	18
	Art. 31 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten.....	18
	Art. 32 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie.....	18
	Art. 33 Reklamen.....	19
	Art. 34 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	19
	Art. 35 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen.....	20
	Art. 36 Zusammenbau.....	20
	Art. 37 Terrainveränderungen.....	20
	Art. 38 Dachgestaltung.....	20
	Art. 39 Mauern und Einfriedungen.....	20
	Art. 40 Bepflanzung.....	21

Art. 41	Hinweis auf die Gefahrenkarte	21
Art. 42	Ersatzabgaben für Spielplätze	21
Art. 43	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	21
Art. 44	Immissionen aus der Landwirtschaft	22
V.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	22
Art. 45	Gebühren.....	22
Art. 46	Strafbestimmungen.....	22
Art. 47	Schlussbestimmung.....	23
Art. 48	Übergangsbestimmungen.....	23
Anhänge.....	24
1	Schutzzonen und geschützte Objekte (Art. 24, 26, 27, 28 und 29 BZR)	24
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 2010]	25
2	Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ).....	26
3	Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom	27

In Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 (RPG, Stand 1.1.2016) und gestützt auf § 17 Abs. 1a und § 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7.3.1989 (PBG, Stand 1.6.2015) und die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG, Stand 1.6.2015) erlässt die Einwohnergemeinde Ufhusen das nachstehende Bau- und Zonenreglement.

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Der verantwortliche Gemeinderat¹ und der Gemeindeschreiber sind zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren.
- 3 In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.
- 4 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat – insbesondere im Perimeter des Richtplans Dorfkern Ufhusen – auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.
- 5 Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben des Planungs- und Bauwesens Fachleuten übertragen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 4 und 5 werden im Wesentlichen aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 3 Ausnahmen

- 1 Gesuchsteller, die eine Ausnahmegewilligung gemäss § 37 PBG beantragen, haben darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen des PBG und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- 2 Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

Ein Teil von Art. 42 BZR 2013 wird übernommen, um Klarheit zu schaffen, dass

- a) *der Gesuchsteller in der Pflicht ist und dass*
- b) *der Gemeinderat zusätzlich zu den Bedingungen im PBG weitere Randbedingungen definieren kann.*

¹ Zur besseren Lesbarkeit ist das Bau- und Zonenreglement nur in männlicher Form geschrieben. Die weiblichen Personen sind mit einbezogen.

Art. 4 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 Der Gemeinderat ergreift bei Bedarf Massnahmen gemäss § 38 PBG, um die Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die zeitgerechte sowie bestimmungsgemässe Nutzung des Baulandes sicherzustellen.
- 3 Der Gemeinderat macht in Baubewilligungen bei Bedarf Auflagen, um sowohl die häusliche Nutzung des Bodens gemäss § 39 PBG wie auch eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen.
- 4 Abparzellierung und Aufteilung von Bauparzellen sind nur dann zulässig, wenn die neu geschaffenen Parzellen überbaubar sind. Parzellenübergreifende Überbauungen mit gemeinsamer Erschliessung und Aussenraumgestaltung sind erwünscht.
- 5 Der Gemeinderat kann bei Bauprojekten und Gestaltungsplänen einen maximalen Versiegelungsanteil vorschreiben.

Die im Art. 1 BZR 2013 formulierten Grundsätze sind immer noch zweckmässig. Teilweise sind jedoch Änderungen nötig und/oder Ergänzungen zweckmässig.

Abs. 2: Die Inhalte der bisherigen Abs. 2 und 3 sind neu in § 38 PBG abschliessend geregelt. Der Verweis auf das PBG genügt.

Abs.3: Nur mit raumplanerischen Massnahmen im Ortsplanungsverfahren kann die häusliche Nutzung des Bodens nicht gewährleistet werden. Ohne entsprechende Vorgaben in Baubewilligungsverfahren werden Bauherrschaften teilweise übergrosse Wohnflächen für wenige Bewohner schaffen, während andere mittels maximaler Ausnutzung, minimalen Gebäude- und Grenzabständen sowie kleinen Zimmern ihre Rendite maximieren.

Die Abs. 1, 4 und 5 werden unverändert übernommen, aber teilweise neu nummeriert.

II. RICHTPLÄNE

Art. 5 Richtplan Dorfkern Ufhusen

- 1 Der Gemeinderat erlässt den Richtplan Dorfkern Ufhusen. Damit wird das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen behördenverbindlich verankert.
- 2 Bei Bauvorhaben im Richtplan-Perimeter ist dem Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorabklärung einzureichen. Bei Bedarf kann der Gemeinderat Fachleute mit der Prüfung beauftragen, ob und wie weit die Anforderungen des Richtplans eingehalten werden. Die beauftragten Fachleute erstatten dem Gemeinderat Bericht mit Vorgehensempfehlungen.
- 3 Der Gemeinderat macht in der Baubewilligung Auflagen, um im Richtplan formulierten Ziele zu erreichen.

Abs. 1: Der Gemeinderat hat im Juni 2016 beschlossen, das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen zusammen mit der revidierten Ortsplanung öffentlich aufzulegen und rechtlich im BZR als Richtplan zu verankern.

Mit Abs. 2 wird der in Ziel 3, Massnahme Nr. 3 RP Dorfkern vorgesehene Verfahrensschritt im BZR verankert.

III. ZONENBESTIMMUNGEN

a. BAUZONEN

Art. 6 Dorfzone (D)

1 In der Dorfzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Dorfkerns einfügen.

2 Reine Gewerbebauten sowie freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet.

3 Es gelten folgende Masse:

Min. / max. Gesamthöhe	8.0 m / 14.0 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.20
Max. ÜZ-A	0.28
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3 BZR	0.31
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.34
Max. ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07
Max. ÜZ für Unterniveaubauten	0.10

4 Der Gemeinderat kann gemäss den Empfehlungen der beigezogenen Fachleute die Dachformen, Fassadengestaltung, Gebäudelängen, Freihaltebereiche, Gestaltung von Parkierungsflächen und die Anordnung von Tiefgaragen-Einfahrten etc. festlegen.

5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 2: Aus dem BZR 2013 wird der letzte Satz von Art. 3 Abs. 1 übernommen.

Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 31 und Skizzen im Anhang 2)

Abs. 3: Auf die Festlegung der Fassadenhöhe wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Eine Grünflächenziffer (GZ) ist in Ufhusen nicht nötig.

Mit Abs. 4 werden Ziel 3, Massnahme Nr. 4 und Ziel 8, Massnahme Nr. 5 RP Dorfkern im BZR verankert.

Art. 7 Wohnzonen (Wa, Wb, Wc)

1 In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 Es gelten folgende Masse:

	Wa	Wb	Wc
Min. / max. Gesamthöhe	8.0 m / 12.0 m	7.0 m / 9.0 m	6.0 / 8.0 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.14	0.12	0.10
Max. ÜZ-A	0.21	0.18	0.15
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.24	0.21	0.18
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.27	0.24	0.21
Max. ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07	0.07	0.07
Max. ÜZ für Unterniveaubauten	0.10	0.10	0.10
Max. Gebäudelänge	25m	25m	25m

Der Gemeinderat kann grössere Gebäudelängen gestatten, wenn sich das Gebäude mit eingeschossigen Zwischenbauten gut in das Landschafts- und Ortsbild integriert.

3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 2: Fassadenhöhe, ÜZ und GZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone; Die Gebäudelänge wird aus Art. 6 und 7 BZR 2013 übernommen. Für die Wc wird keine ÜZ-C festgelegt, da ansonsten eingeschossige Bauten gefördert würden.

Dachgeschoss wird in Art. 38 (Dachgestaltung) geregelt.

Art. 8 Terrassenhauszone (T)

1 Nutzung: Terrassenbauten und Anlagen für Wohnnutzungen; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in Wohnbauten integriert sind

2 Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	7.5 m
-----------------	-------

Max. ÜZ-A	0.40
-----------	------

Boni sind auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig.

3 Vertikale und horizontale Gebädestaffelung: Die übereinanderliegenden Geschosse sind mit Ausnahme des untersten sichtbaren Geschosses mindestens 3.0 m zurückzusetzen.

4 Umgebungsgestaltung: Der Umgebungsgestaltung und Begrünung der Freiflächen ist im Sinne von Art. 31 BZR besondere Beachtung zu schenken. Das Konzept ist im Rahmen eines Gestaltungsplans oder in einem Umgebungsplan als Beilage zum Baugesuch aufzuzeigen.

5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Der Art. wird weitgehend aus dem BZR 2013 übernommen. Die bisherigen Abs. 2 (Ausnutzungsziffer, neu Überbauungsziffer) und 3 (Höhenbegrenzung, neu Gesamthöhe) werden analog zu den Zonenbestimmungen anderer Bauzonen-Typen formuliert. Es wird keine ÜZ-B, ÜZ-C sowie ÜZ für Neben- und Unterniveaubauten festgelegt, da die Höhe der ÜZ-A bereits konkret auf die Gebäudeform von Terrassenhäusern abgestimmt wurde.

Art. 9 Arbeits- und Wohnzone (AW)

1 In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Es gelten folgende Masse:

Min. / max. Gesamthöhe	8.0 m / 10.5 m
------------------------	----------------

Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.18
-----------------------------	------

Max. ÜZ-A	0.25
-----------	------

Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3 BZR	0.28
--	------

Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.31
--	------

Max. ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07
---	------

Max. ÜZ für Unterniveaubauten	0.10
-------------------------------	------

3 Max. 75 % der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen darf für Wohnen genutzt werden.

4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR; Fassadenhöhe, ÜZ und GZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone

Art. 10 Arbeitszone III (A III) und Arbeitszone IV (A IV)

1 In der Arbeitszone A III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, in der Arbeitszone A IV für Gewerbe- und Industriebetriebe.

2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

3 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

4 Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	11.5 m
Max. ÜZ-A	0.35
Max. ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07
Max. ÜZ für Unterniveaubauten	0.10

Betrieblich bedingte Mehrhöhen sind zu begründen.

5 Für Bauten in den Arbeitszonen A III und A IV gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.

6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe:

- Arbeitszone III III
- Arbeitszone IV IV

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Fassadenhöhe, ÜZ und GZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone

Abs. 3 wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Abs. 4: Die Bewilligung von entsprechend begründeten Ausnahmen von der maximalen Gesamthöhe wird ermöglicht.

Abs. 5: § 122 Abs. 1 PBG kann insb. bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen. Zudem wird teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglicht. Die Grenzabstände werden deshalb in einem BZR-Art. explizit geregelt.

Art. 11 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 von 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 -landebensräume ist im Bereich des Schlammweihers ständig ein angemessener Teil als ökologische Ausgleichsfläche 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 Grubeneignerin 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 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

Art. 12 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 Gestaltungsplan festgelegt.
- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
Art. wird aus BZR 2013 übernommen.
Abs. 3: Der Gestaltungsplan liegt vor und ist rechtskräftig.

Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| a) Parzellen Nr.: | Schulanlagen, Zivilschutz, |
| 69, 73, 637, | Gemeinde-Magazin, |
| 646 (Teil) | Gemeindekanzlei |
| b) Parzellen Nr: 30, 35, | Dorfplatz / Buswendeplatz |
| 720 (je Teilflächen) | |
| c) Parzellen Nr.: | Kirchliche Zwecke, Friedhof, |
| 45 (Teil), 51, 52, 53, | Kirchplatz und Parkplatz |
| 599, 755 | |

- 2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- 3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
 - Schulanlage (Bereich a) II
 - Übrige (Bereiche b und c) III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 14 Grünzone (GR)

- 1 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
 - a) Parzelle Nr. 675 (Teil): Schutz und vollumfängliche Erhaltung der bestehenden Hecke und Abschirmung der Wohnzone von der Wohn- und Arbeitszone
- 2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 60 wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone zurückgeführt.

Art. 15 Grünzone Gewässerraum (GG, überlagernd)

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

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR. Abweichend vom Muster-BZR wird ein separater Art. geschaffen, da der Zonentyp nicht mit der normalen GR vergleichbar ist.

Art. 16 Verkehrszone (VZ)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen, Bahn- und Flugverkehr innerhalb der Bauzonen.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

b. NICHTBAUZONEN

Art. 17 Landwirtschaftszone (LW)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- 3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 18 Reservezone (R)

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 19 Verkehrsfläche (VF)

- 1 Die Verkehrsfläche umfasst Erschliessungsflächen ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Abs. 1: Formulierung gem. kantonaler Richtlinien zur Erstellung digitaler Zonenpläne, Version 2.0 vom 22. Mai 2014

Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG)

- 1 Das Übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann:
 - Ausparzellierte Gewässer
 - Nicht parzellierte Gewässer mit einer Mindestbreite von 3 m gemäss Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.
- 2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR. Da in Ufhusen nur ÜG A gem. § 56 Abs. 1a PBG existiert, genügt die vereinfachte Bezeichnung als ÜG – auf den Zusatz „A“ kann verzichtet werden.

Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (FG, überlagernd)

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

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR.

Art. 22 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagernd)

- 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 Zonenteile, 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 Abbaubewilligung 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 m³ und einer Abbaudauer bis zu ca. vier Jahren sind der ökologische Ausgleich, evtl. nötige Ersatzmassnahmen für zu entfernende schützenswerte Lebensräume und der Naturschutz im Rahmen der Rekultivierung und der Baubewilligung abschliessend zu regeln.
- 5 Rekultivierung und Nachnutzung Naturschutz
- a) Für Rekultivierungsmassnahmen sind die FSK-Rekultivierungsrichtlinien 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 Grubenfläche durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern 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 Abbauunternehmer unabhängige und ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen.

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

Art. 23 Abbau- und Deponiezone Rueswil (ADR, überlagernd)

- 1 Die Abbau- und Deponiezone überlagert eine Grundnutzungszone. Nach abgeschlossenem Abbau bzw. fertig erstellter Deponie ist das Land der vorgesehenen Grundnutzung zuzuführen.
- 2 In dieser Zone sind der Abbau von Rohstoffen, deren Lagerung und Aufbereitung, sowie die Deponie von bewilligten Materialien zulässig.

- 3 Für die Bewilligung von Gruben und Deponien kann der Gemeinderat in seinem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen 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, sichergestellt ist
 - d) Weitere zur Beurteilung nötige Unterlagen.
- 4 Wo die Voraussetzungen gegeben sind, soll bei der Rekultivierung von Abbau- und Deponiezonen eine angemessene Fläche naturnah gestaltet werden. Der Gemeinderat überwacht den Schutz dieser Flächen. Dabei sind naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15% der Zonenfläche in eine Naturschutzzone zu überführen.
- 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: IV
- Art. wird aus BZR 2013 übernommen.*

c. SCHUTZZONEN / SCHUTZOBJEKTE

Art. 24 Naturschutzzone (NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte. Die Naturschutzzonen sind im BZR-Anhang A aufgeführt.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Das Erstellen von Wegen, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. ist nur zulässig, wenn diese der Information der Bevölkerung und somit den Schutzziele dienen.
- 5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
- a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

7 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, ergänzt mit Abs. 4 aus dem BZR 2013.

Art. 25 Landschaftsschutzzone (LS, überlagernd)

1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung. Sie überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.

2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.

3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind - abseits von bestehenden Bauten und Anlagen - insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR.

Art. 26 Naturobjekte

1 Die im Zonenplan bezeichneten und im BZR-Anhang B aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.

2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

3 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten aller Art: 4.0 m bis zu einer Gebäudelänge von 20.0 m bzw. 6.0 m bei einer Gebäudelänge von über 20.0 m
- Abgrabungen gegenüber Hochstämmen: 3.0 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 1.0 m

- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Natur-objektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR.

In Abs. 3 wird die differenzierte Formulierung aus dem BZR einer anderen Gemeinde übernommen.

Art. 27 Aussichtspunkte (AP)

Die in den Zonenplänen eingetragenen Aussichtspunkte (Verzeichnis im BZR-Anhang C) sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR; präzisiert im Vergleich zum BZR 2013

Art. 28 Kulturdenkmäler (K)

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmales im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst (vgl. BZR-Anhang D und Darstellung in den Zonenplänen). 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 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen.

Hinweise betr. Ablösung der kommunalen Kulturobjekte durch das Bauinventar:

- *Vorderhand werden gem. Abs. 2 die bisherigen Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) als kommunales Inventar im BZR-Anhang orientierend aufgelistet und in den Zonenplänen orientierend dargestellt.*
- *Da das kantonale Bauinventar in der Zwischenzeit in Kraft ist, sind die Kulturdenkmäler gem. kommunalem Inventar in den Zonenpläne durch die Kulturdenkmäler gem. Bauinventar zu ersetzen und der BZR-Anhang zu löschen – neu ist Abs. 1 massgebend, während Abs. 2 bedeutungslos wird.*

Art. 29 Archäologische Fundstellen (AFS)

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt und im BZR-Anhang E aufgeführt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, entspricht weitgehend dem Art. im BZR 2013

d. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Art. 30 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m².

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Die Mindestfläche in Abs. 2 wird aus dem BZR 2013 übernommen.

IV. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 31 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer A (ÜZ-A) gilt für eine zonengemässe Überbauung.
- 2 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der Gesamthöhe liegt.
- 3 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen.
- 4 Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Für Schrägdachbauten, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt werden, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Im Anhang 2 werden die verschiedenen ÜZ anhand von Skizzen erläutert.

Art. 32 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 einzu-fügen.
- 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. 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, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist.

Der Art. wird in leicht geänderter Form aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 33 Reklamen

Reklameanschlagstellen sind unabhängig von der Grösse in der Dorfzone nicht zulässig.

Art. 34 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.

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 35 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern sind Einstellräume für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen über stufenfreie Zugänge erreichbar sein. Die Grösse beträgt mindestens 1 m² pro Zimmer.

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen und präzisiert.

Art. 36 Zusammenbau

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

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 37 Terrainveränderungen

Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 38 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere in der Dorfzone) Firstrichtung und Dachformen vorschreiben.
- 2 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
 - b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.
- 3 Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien² und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut³ extensiv zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR. Die Dachneigung ist in § 35 PBV definiert – auf die Vorgabe einer Dachneigung von 20 – 45° für Steildächer wird verzichtet.

Abs. 3 wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 39 Mauern und Einfriedungen

Mauern und Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren, dürfen, gemessen ab gewachsenem Terrain, eine Höhe von 1.20 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.

² zum Beispiel Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung

³ zum Beispiel gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen

Art. 40 Bepflanzung

- 1 Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten⁴ zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- 2 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 1: Bei der Dienststelle lawa ist eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume verfügbar.

Art. 41 Hinweis auf die Gefahrenkarte

- 1 Die Gefahrenkarte vom April 2013 weist in den Arbeitszonen Lischmatt und Ruefswil auf eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser sowie auf Teilflächen der Parzellen Nr. 55, 60, 299, 622, 633, 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.

Art. wird aus BZR 2013 übernommen. Auf Gefahrenzonen mit entsprechenden Bestimmungen wird verzichtet.

Art. 42 Ersatzabgaben für Spielplätze

- 1 Die Ersatzabgabe für Spielplätze beträgt Fr. 100.-- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche.
- 2 Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit der Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Die weiteren Bestimmungen in Art. 36 BZR 2013 sind in § 159 PBG enthalten.

Damit die Abgabenhöhe der allgemeinen Baukostenentwicklung angepasst werden kann, wird wie im BZR 2013 auf den Zürcher Index der Wohnbaupreise (früher Wohnbaukosten) verwiesen, der jährlich durch das Statistische Amt der Stadt Zürich erhoben wird.

Art. 43 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann daher erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.

⁴ gemäss Empfehlungen der zuständigen Dienststelle

- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. 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.

Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 44 Immissionen aus der Landwirtschaft

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

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

V. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 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 KBOB⁵-Empfehlungen zur Anwendung.
- 3 Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.
- 4 Der Gemeinderat kann die Details in einer separaten Gebührenverordnung regeln.

Art. 28 BZR 2013 wird beibehalten.

Art. 46 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 24 Absatz 2, 3 und 6, 25 Absatz 3 sowie 26 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

⁵ Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (www.kbob.ch)

Art. 47 Schlussbestimmung

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom 9. Dezember 2011 (Ausgabe 2013) wird aufgehoben.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 48 Übergangsbestimmungen

¹ Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom ... bis ... hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffern) zu beurteilen.

² Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Mit den Übergangsbestimmungen im Sinn des BZR-Entwurfs Sursee wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht. Der Art. wiederholt allerdings nur den Inhalt von Art. 85 Abs. 2 PBG.

Ufhusen, ...

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin
Claudia Bernet-Bättig

Der Gemeindeschreiber
André Aregger

ANHÄNGE

1 SCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE OBJEKTE (ART. 24, 26, 27, 28 UND 29 BZR)

A Naturschutzzonen (NS)

Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr. ⁶	Ort / Name	Art
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	beim Scheibenstand	Landröhricht
8	282	F14	am Kathrinenbächli	Landröhricht/Hochstauden- + Grosseggenried
9	282/290	F14a	am Cholerlochbach / Kathrinenbächli	Feuchtwiese
10	60/90	F 24	Wideloch	Feuchtwiese
11	274	F27	am Cholerlochbach	Hochstaudenried
12	522	F22	Züniwald / am Warmisbach	Hochstaudenried
13	330	F18	Eimatt	Rieder, Moor
14	336	B4	Neuweid	Magerwiese, Bord

B Naturobjekte (N)

Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr. ⁶	Ort / Name	Art
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)

Nr.	Parz. Nr.	Ort / Name
1	85	Hübeli-Höhe

⁶ LRI Nr.: Objekte aus dem Lebensrauminventar; Nummern mit G bezeichnen Objekte aus dem Geologisch-geomorphologischem Inventar. Beide Inventare sind bei der Gemeinde einsehbar.

D Kulturobjekte (KO) [orientierend, Stand 2010]

Nr.	GVL-Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr.⁷	Ort / Name	Art	Bemerkung
1	6	52	KO1	Pfarrkirche		kantonal geschützt
2	14	577, 578	KO3	Untere Seppen	Gehöft (Haus mit Stall)	
3						gestrichen
4	20	30	KO6	Dorfstrasse 30	Gehöft (Haus mit Stall)	
5	-	8	KO7	Unterdorf	Wegkreuz	
6						gestrichen
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	Engelprächtig- gen	Speicher	

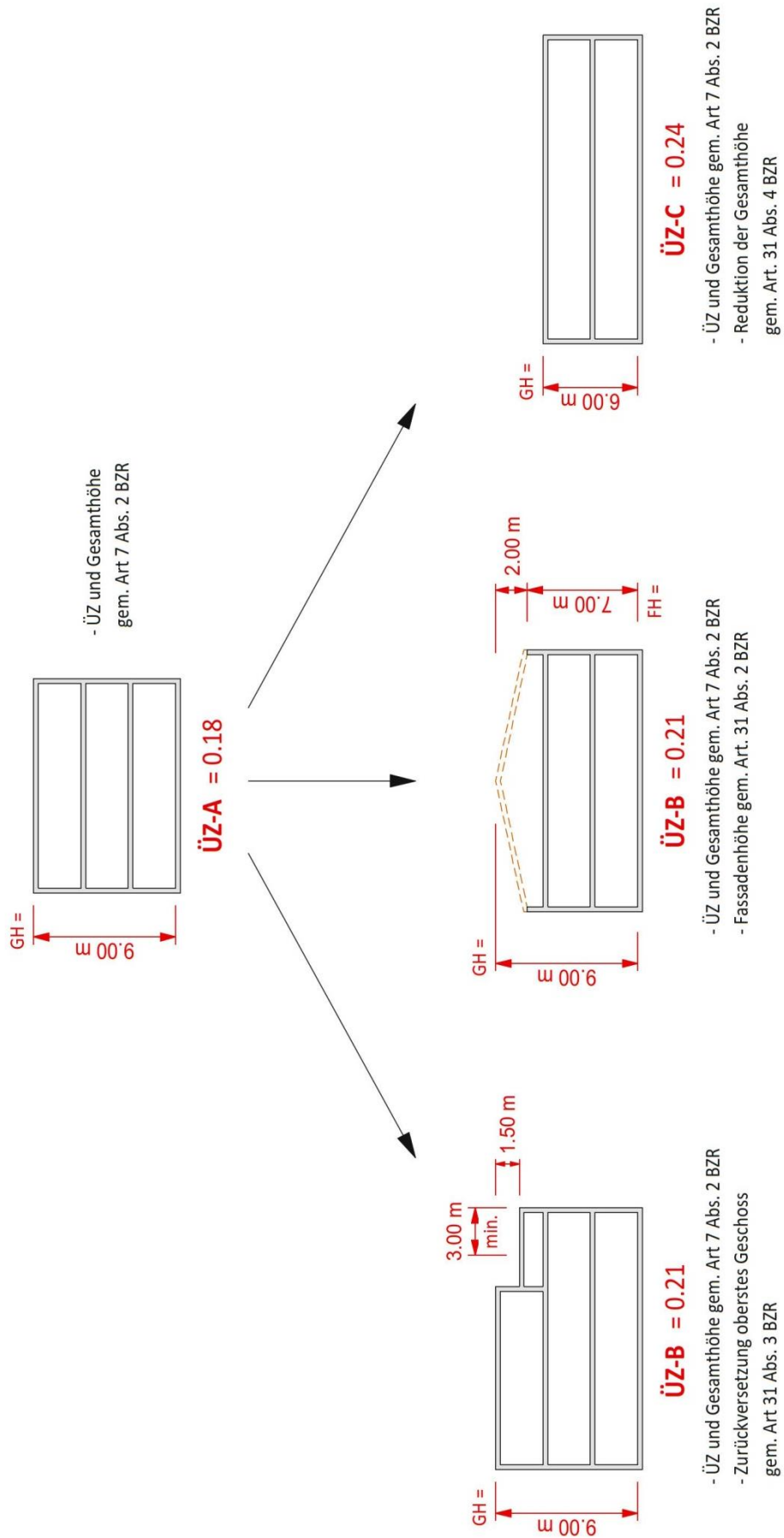
E Archäologische Fundstellen (AFS) [orientierend, Stand 2010]

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

⁷ Vgl. Fussnote 6 auf der vorangehenden Seite

2 SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 31 BZR
 Beispiel für Wohnzone Wb:



3 TABELLE DER ÄNDERUNGEN DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS VOM ...

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