

BEILAGE 4: BZR VERGLEICH NEU - ALT

Blau = neuer Text    Rot = Änderung bzw. Streichung    [...] = Kommentar

| BZR neu  | BZR alt   | Kommentar  |
|--|---|--|
| I. Allgemeine Bestimmungen   | I. Allgemeine Bestimmungen  |  |
| <b>Art. 1 Zweck</b><br>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.  | <b>II. Richtplanung</b><br><b>Art. 1 Verkehrsrichtplan</b> [Aiti]<br>Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 PBG einen kommunalen Verkehrsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich. Er ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen, Wegen und Plätzen zu beachten.  | <i>Neu: Übernahme MBZR</i><br><br><i>Alt: in PBG abgedeckt</i>   |
|  | <b>Art. 1 Kommunale Richtpläne</b> [Eber]<br>Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich. Sie sind für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.  | <i>in PBG abgedeckt</i>  |
|  | <b>III. Nutzungsplanung</b><br>1. Gemeinsame Bestimmungen   |  |
| <b>Art. 2 Zuständigkeit</b><br>1) Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.<br>2) Sofern in Gesetz, Verordnung und Reglement nichts anderes vorgesehen, ist der Gemeinderat die zuständige Stelle der Gemeinde. Er beschliesst die Organisation und Zuständigkeiten im Baubewilligungs- und den weiteren Verfahren gemäss PBG. Der Gemeinderat kann Aufgaben und Kompetenzen ganz oder teilweise delegieren, z. B. an einen einzelnen Gemeinderat (Ressort Bau), die Verwaltung und/oder ein Regionales Bauamt.<br>3) Der Gemeinderat kann im Hinblick auf die Erledigung der Aufgaben im Bauwesen mit anderen Gemeinden Verträge und Vereinbarungen über die Führung oder den Anschluss an ein regionales Bauamt abschliessen.<br>4) Für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ist zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Dies gilt insbesondere für folgende Fälle:<br>- in den Kernzonen, der Ortsbildschutzzone sowie bei Kulturdenkmälern;<br>- bei Innenentwicklungsprojekten, welche zu einer wesentlichen baulichen Veränderung im Quartier (wesentliche Vergrösserung von Bauvolumen und/oder Gesamthöhe) oder Nutzungsänderung führen.<br>5) Bei Bauvorhaben an Kulturdenkmälern oder in deren Umgebung ist gem. Art. 32 vorgängig die | <b>Art. 33/24 Zuständige Behörde, Gutachten</b> [Alti/Eber]<br>1) Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat.<br>2) Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.<br>4) Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftschutzes sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen oder das Orts- oder Landschaftsbild haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seinem Entscheid mitzubereitsichtigen.<br>5) Bei Bauvorhaben an Kulturobjekten oder in deren Umgebung ist vorgängig die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen. | <i>Abs. 1: MBZR</i><br><br><i>Abs. 2+3: neue Formulierung mit Flexibilität bzgl. zukünftige Organisation</i><br><br><i>Alt Abs. 4: Es gilt das übergeordnete Recht sowie Art. 30 + Art. 31</i><br><br><i>Abs. 4 + 5 neu: Sicherstellung der Planungskoordination in baulich sensiblen Räumen</i> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen und im Entscheid zu berücksichtigen.  |   |  |
|  | <b>Art. 2 Bebauungspläne, Richtlinien [Alti]</b><br><sup>1)</sup> Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 2 PBG, der Gemeinderat zuständig<br><sup>2)</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.  | <i>nicht mehr gültig; Zuständigkeit liegt neu bei der Gemeindeversammlung, s. § 69 PBG</i> |
| <b>Art. 3 Begutachtung</b><br>Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 4 durch Fachleute oder durch eine Fachkommission beraten lassen. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.   | <b>Art. 33/24 Zuständige Behörde, Gutachten [Alti/Eber]</b><br><sup>3)</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.   | <i>Qualitätssicherung, Beratung durch Fachleute/ Baukommission</i>                         |
| <b>Art. 4 Qualität</b><br><sup>1)</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ voll zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.<br><sup>2)</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,</li> <li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,</li> <li>- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,</li> <li>- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,</li> <li>- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Aufenthaltsqualität und Parkierung.</li> </ul> <sup>3)</sup> Für Wohngebäude mit vier und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.<br><sup>4)</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.<br><sup>5)</sup> Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung, etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll. | <b>Art. 31/23 Gestaltung der Bauten [Alti/Eber]</b><br><sup>1)</sup> Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. | <i>Abs. 1- 4: Übernahme MBZR</i>   |
| <b>Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ)</b><br><sup>1)</sup> Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten. (Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat festgelegt.)   | <b>2. Bauziffern</b><br><b>Art. 3/2 Berechnung der Ausnützungsziffer [Alti/Eber]</b><br>Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.   | <i>Umsetzung PBG, PBV + IVHB</i>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><sup>2)</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.</p>   |  |  |
| <p><b>Art. 6 Überbauungsziffer für Hauptbauten</b><br/> <sup>1)</sup> Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-a aus Anhang 1.<br/> <sup>2)</sup> Für Schrägdachbauten nach Art. 42 und Flachdachbauten nach Art. 43 gilt die ÜZ-b aus Anhang 1.<br/> <sup>3)</sup> Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c aus Anhang 1.</p>  |  |  |
| <p><b>Art. 7 Überbauungsziffer für Nebengebäude</b><br/> <sup>1)</sup> Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.<br/> <sup>2)</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebengebäude sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.</p>   |  |  |
| <p><b>Art. 8 Überbauungsziffer für Einstellhallen</b><br/> Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt die Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.</p>  |  | <p><i>Umsetzung PBV § 13a<br/>=&gt; Klarere Formulierung</i></p> |
| <p><b>Art. 9 Mindestausnutzung</b><br/> <sup>1)</sup> Bei Neu- oder Ersatzbauten sind mindestens die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegten minimalen Überbauungsziffern und Gesamthöhen zu realisieren.<br/> <sup>2)</sup> Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.</p>  |  |  |
| <p><b>II. Zonenbestimmungen</b><br/> <b>a. Allgemeine Bestimmungen</b></p>  | <p><b>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b><br/> <b>a. Allgemeine Bestimmungen</b></p>   |  |
| <p><b>Art. 10 Ausnahmebewilligung</b><br/> <sup>1)</sup> In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:<br/> a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,<br/> b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,<br/> c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.<br/> <sup>2)</sup> Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.</p> | <p><b>Art. 4/3 Ausnahmebewilligung [Alti/Eber]</b><br/> <sup>1)</sup> In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:<br/> a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,<br/> b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,<br/> c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.<br/> <sup>2)</sup> Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.</p> | <p>=&gt; notwendig?<br/>=&gt; Nutzen gegenüber §37 PBG?</p>      |
| <p><b>Art. 11 Zoneneinteilung</b><br/> Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:<br/> <sup>1)</sup> Bauzonen:<br/> KA Kernzone A<br/> KB Kernzone B</p>  | <p><b>Art. 5/4 Zoneneinteilung [Alti/Eber]</b><br/> Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:<br/> <sup>1)</sup> Bauzonen:<br/> SZ Schutzzone<br/> DZ Dorfzone</p>  | <p>KA entspricht alt SZ<br/> KB entspricht alt DZ</p>            |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>KC Kernzone C<br/>W3 Wohnzone 3 a, b<br/>W2 Wohnzone 2 a, b, c</p> <p>WA Wohn- und Arbeitszone<br/>AIII Arbeitszone III<br/>AIV Arbeitszone IV<br/>ÖZ Zone für öffentliche Zwecke<br/>SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen<br/>Gr Grünzone<br/>GrF Grünzone Freiraum (überlagert)<br/>GrG Grünzone Gewässerraum (überlagert)<br/>V Verkehrszone</p>   | <p>DZII Dorfzone II [Alti] / D Dorfzone [Eber]<br/>W3 dreigeschossige Wohnzone<br/>W2 zweigeschossige Wohnzone<br/>W1 eingeschossige Wohnzone<br/>WG2 zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone<br/>GZ Gewerbezone [Alti] / A Arbeitszone [Eber]<br/>IZ Industriezone<br/>ÖZ Zone für öffentliche Zwecke<br/>SFA SFA Zone für Sport- und Freizeitanlagen<br/>Gr Grünzone</p>  |  |
| <p>2) Nichtbauzonen:<br/>LW Landwirtschaftszone<br/>R Reservezone<br/>ÜG A Übriges Gebiet A<br/>FZ Freihaltezone (überlagert)<br/>DW Deponiezone Wergigen (DW)</p>  | <p>2) Nichtbauzonen:<br/>LW Landwirtschaftszone<br/>ÜG Übriges Gebiet<br/><br/>FZ Freihaltezone (überlagert)<br/>DW Deponiezone Wergigen (DW)</p>   |  |
| <p>3) Schutzzonen:<br/>NS Naturschutzzone<br/>OS Ortsbildschutzzone (überlagert)</p>  | <p>3) Schutzzonen:<br/>NS Naturschutzzone<br/>OS Ortsbildschutzzone (überlagert)<br/>AS Archäologische Schutzzone</p>   |  |
| <p>4) Schutzobjekte:<br/>Kulturdenkmäler<br/>NO Naturobjekte</p>  | <p>4) Schutzobjekte:<br/>KO Kulturobjekte<br/>NO Naturobjekte</p>   |  |
| <p><b>Art. 6 Zonenplan [Alti]</b><br/>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan (1:5'000), in dem darin gekennzeichneten Geltungsbereich der Teilplan "Ausschnitt Dorf" (1:2'000) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglementes und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.</p> <p><b>Art. 5 Zonenplan [Eber]</b><br/>Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (1:2'000) und Landschaft (1:5'000) massgebend. Die Zonenpläne sind Bestandteil des Reglements und können auf der Gemeindekanzlei ein gesehen werden.</p>   |   | <p><i>Nicht mehr notwendig</i></p>                           |
| <p><b>b. Bauzonen</b><br/><b>Art. 12 Kernzone A (KA)</b><br/>1) Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung der historischen Gebäulichkeiten und des freien Umgeländes. Wo die historische Substanz zerstört oder verfälscht wurde, ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.<br/>2) Die bestehenden Bauten und Anlagen sind ihrem historischen Charakter entsprechend zu nutzen, zu bewirtschaften und zu pflegen. Umnutzungen sind zulässig, sofern dadurch die äussere Erscheinung oder die schützenswerte Substanz im Gebäudeinnern nicht beeinträchtigt werden. Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind zulässig, sofern sie auf einen Standort in der Kernzone A angewiesen sind (z. B. Friedhoferweiterung, landw. Nebenbauten, Garagen zu bestehenden Wohnbauten), das historische Gepräge nicht stören und sich harmonisch in die bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einfügen.<br/>3) Alle Massnahmen an den Gebäuden und am Gelände bedürfen der Bewilligung des Amtes für</p> | <p><b>b. Bauzonenarten</b><br/><b>Art. 7 Schutzzone (SZ) [Alti]</b><br/>1) Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der historischen Gebäulichkeiten und des freien Umgeländes. Wo die historische Substanz zerstört oder verfälscht wurde, ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen.<br/>2) Die bestehenden Bauten und Anlagen sind ihrem historischen Charakter entsprechend zu nutzen, zu bewirtschaften und zu pflegen. Umnutzungen sind zulässig, sofern dadurch die äussere Erscheinung oder die schützenswerte Substanz im Gebäudeinnern nicht beeinträchtigt werden. Ergänzungs- und Erweiterungsbauten sind zulässig, sofern sie auf einen Standort in der Schutzzone angewiesen sind (z.B. Friedhoferweiterung, landw. Nebenbauten, Garagen zu bestehenden Wohnbauten), das historische Gepräge nicht stören und sich harmonisch in die bauliche und landwirtschaftliche Umgebung einfügen.<br/>3) Alle Massnahmen an den Gebäuden und am Gelände bedürfen der Bewilligung des Amtes für</p> | <p><i>Anpassung der Bezeichnung an kant. Datenmodell</i></p> |

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>Denkmalpflege und Archäologie und sind unter dessen Aufsicht auszuführen.</p> <p>4) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>  | <p>Denkmalpflege und Archäologie und sind unter dessen Aufsicht auszuführen.</p> <p>4) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>  |   |
| <p><b>Art. 13 Kernzone B (KB)</b></p> <p>1) Die natürlichen und baulichen Eigenarten mit ihren Bauten und Freiräumen, die dem historischen Siedlungsgefüge entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.</p> <p>2) Als Gebäudenutzungen sind Wohnbauten, nicht störendes Kleingewerbe, Gasthäuser sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>3) Neu-, Um-, und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen. Sie sind zu untersagen, wenn sie die Freiräume in einer für das Ortsbild untragbaren Weise einengen.</p> <p>4) Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung für ein Ersatzobjekt vorliegen und die Realisierung dieses Projektes finanziell gesichert sein, oder die Freihaltung der Parzelle dem öffentlichen Interesse entsprechen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei Ersatzbauten ortsbildgerechte Rekonstruktionen verlangen.</p> <p>5) Der Gemeinderat kann für die <b>Kernzone B</b> einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.</p> <p>6) Die bestehenden <b>Gesamt-</b> und Trauffhöhen sind in der Regel beizubehalten.</p> <p>7) Dachgestaltung, Dachaufbauten:</p> <p>a) Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen.</p> <p>b) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.</p> <p>c) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.</p> <p>8) Fassaden, Fenster, Schaufenster:</p> <p>a) Die Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den überlieferten Gebäudeproportionen und Einheiten entsprechen und sich in der Gestaltung von jenen der Nachbarbauten unterscheiden und ergänzen.</p> <p>b) Bei Um- und Neubauten an Fassaden sind in den Plänen Massstab 1:100 der äussere Zustand eines Gebäudes und dessen Veränderungen einzutragen.</p> <p>c) Schaufenster sind seitlich durch Mauern von angemessener Breite zu begrenzen. Mehrere Schaufenster sind durch gemauerte Pfeiler zu unterteilen.</p> <p>9) Materialien, Farben:</p> <p>a) Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu</p> | <p><b>Art. 8 Dorfzone (DZ) [Alti]</b></p> <p>1) Die natürlichen und baulichen Eigenarten mit ihren Bauten und Freiräumen, die dem historischen Siedlungsgefüge entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.</p> <p>2) Als Gebäudenutzungen sind Wohnbauten, nicht störendes Klein-gewerbe, Gasthäuser sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>3) Neu-, Um-, und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, räumlicher, materialmässiger und farblicher Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen. Sie sind zu untersagen, wenn sie die Freiräume in einer für das Ortsbild untragbaren Weise einengen.</p> <p>4) Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung für ein Ersatzobjekt vorliegen und die Realisierung dieses Projektes finanziell gesichert sein, oder die Freihaltung der Parzelle dem öffentlichen Interesse entsprechen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen bei Ersatzbauten ortsbildgerechte Rekonstruktionen verlangen.</p> <p>5) Der Gemeinderat kann für die <b>Dorfzone</b> einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.</p> <p>6) Die bestehenden <b>Gebäude-, First-</b> und Trauffhöhen sind in der Regel beizubehalten.</p> <p>7) Dachgestaltung, Dachaufbauten:</p> <p>a) Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung dem historischen Ausdruck des Ortsbildes anzupassen.</p> <p>b) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.</p> <p>c) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.</p> <p>8) Fassaden, Fenster, Schaufenster:</p> <p>a) Die Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den überlieferten Gebäudeproportionen und Einheiten entsprechen und sich in der Gestaltung von jenen der Nachbarbauten unterscheiden und ergänzen.</p> <p>b) Bei Um- und Neubauten an Fassaden sind in den Plänen Massstab 1:100 der äussere Zustand eines Gebäudes und dessen Veränderungen einzutragen.</p> <p>c) Schaufenster sind seitlich durch Mauern von angemessener Breite zu begrenzen. Mehrere Schaufenster sind durch gemauerte Pfeiler zu unterteilen.</p> <p>9) Materialien, Farben:</p> <p>a) Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu</p> | <p><i>Noch aktuell/notwendig?</i></p> <p><i>Anpassung an §139 PBG</i></p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.</p> <p>b) Dächer, Dachaufbauten und Kamine sind mit Ziegeln einzudecken.</p> <p>c) Alle Materialien und Farben für die architektonische Aussen-gestaltung sind bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>10)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   | <p>verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.</p> <p>b) Dächer, Dachaufbauten und Kamine sind mit Ziegeln einzudecken.</p> <p>c) Alle Materialien und Farben für die architektonische Aussen-gestaltung sind bewilligungspflichtig.</p> <p><sup>10)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   |   |
| <p><b>Art. 14 Kernzone C (KC)</b></p> <p><sup>1)</sup> Die Kernzone C bezweckt die Erhaltung des gewachsenen Ortskerns in seiner Struktur und Funktion sowie dessen qualitätsvolle Weiterentwicklung und Stärkung des öffentlichen Raumes.</p> <p><sup>2)</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen.</p> <p><sup>3)</sup> Neubauten und bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch strukturgerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen und sich in das Dorfbild einfügen. Im Ortsteil Ebersecken sind zusätzlich die Höchstmasse gem. Anhang 1 einzuhalten.</p> <p><sup>4)</sup> Umgebungsgestaltung: Aussen- und Freiräume sind qualitativ und mit einem angemessenen Grünanteil zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen und sollen Bezug zum öffentlichen Raum nehmen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen.</p> <p><sup>5)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> | <p><b>Art. 8a Dorfzone II (DZ II) [Alti]</b></p> <p><sup>1)</sup> In der Dorfzone II sind Neubauten und bauliche Veränderungen so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch struktur-gerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen und sich in das Dorfbild einfügen.</p> <p><sup>2)</sup> Als Nutzungen sind Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie nicht störende öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p><sup>3)</sup> Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat auf der Basis der „Bebauungsstudie Gärbi und Dorf Altishofen“ vom 3. Februar 2014 von Hanspeter Lüthi und Andi Schmid, Architekten BSA AG, Luzern zu erfolgen. Abweichungen bezüglich der Nutzung, der Lage und/oder Volumen der Baukörper sowie der Erschliessung sind nur zulässig, wenn von der vorgesehenen Gesamtstruktur des Bebauungskonzeptes nicht wesentlich abgewichen wird.</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> | <p><i>Abs. 2: Umformulierung auf Basis MBZR</i></p> <p><i>Abs. 3 alt wird in den Anhang 2b verschoben</i></p> <p><i>Abs. 4 neu: Qualitative Vorgaben zur Freiraumgestaltung</i></p> |
|  | <p><b>Art. 6 Dorfzone (D) [Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Nutzung: Wohnen, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Landwirtschaftsbetriebe.</p> <p><sup>2)</sup> Geschosshöhe: höchstens 3 Vollgeschosse</p> <p><sup>3)</sup> Ausnutzungsziffer: höchstens 0.50</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   | <p><i>Wird durch Art. 14 neu, Kernzone C ersetzt.</i></p>   |
| <p><b>Art. 15 Wohnzone (W)</b></p> <p><sup>1)</sup> In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.</p> <p><sup>2)</sup> Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II.</p>   | <p><b>Art. 9 Dreigeschossige Wohnzone (W3) [Alti]</b></p> <p><sup>1)</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2)</sup> Geschosshöhe: höchstens 3 Vollgeschosse</p> <p><sup>3)</sup> Ausnutzungsziffer: höchstens 0.55</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>  | <p><i>Anpassung an PBG/IVHB; Neuformulierung gem. MBZR.</i></p> <p><i>Die zonenspezifischen Bau- und Nutzungsmasse sind neu in Anhang 1 aufgelistet.</i></p>                        |
|  | <p><b>Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone (W2) [Alti]</b></p> <p><sup>1)</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2)</sup> Geschosshöhe: höchstens 2 Vollgeschosse</p> <p><sup>3)</sup> Ausnutzungsziffer: höchstens 0.35</p> <p><sup>4)</sup> Gebäudelänge: höchstens 25.00 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.</p>   | <p><i>Die zonenspezifischen Bau- und Nutzungsmasse sind neu in Anhang 1 aufgelistet.</i></p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   | <p>5) Dachfirsthöhe: Die Höhe des Dachfirstes darf max. 3.50 m betragen, gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden bis zum höchsten Punkt des Daches.</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>  |  |
| <p><b>Art. 16 Wohnzone 2a (W2a)</b></p> <p>1) Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone gem. Art. 15.</p> <p>2) Dachgestaltung: Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45°. Die Dächer gliedern sich bzgl. Ausrichtung, Materialisierung und Farbgebung in die bestehende Bebauungsstruktur ein.</p> <p>3) Fassadengestaltung: Holz, Verputz, unverputztes Mauerwerk, diskrete Farbtöne</p>  | <p><b>Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone (W2) [Eber]</b></p> <p>1) Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.</p> <p>2) Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse</p> <p>3) Ausnützungsziffer: höchstens 0.35</p> <p>4) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p> <p><b>Art. 11 Eingeschossige Wohnzone (W1) [Alti]</b></p> <p>1) Nutzung: Wohnbauten in Einzelbauweise</p> <p>2) Geschosszahl: höchstens 1 Vollgeschoss</p> <p>3) Ausnützungsziffer: höchstens 0.25</p> <p>4) Dachgestaltung: Satteldächer, Neigung zwischen 25° und 35°, Giebelrichtung hangparallel, dunkelbraune Farbtöne</p> <p>5) Fassadengestaltung: Holz, Verputz, unverputztes Mauerwerk, diskrete Farbtöne</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p> | <p>Übernahme der Gestaltungsvorschriften als Voraussetzung für die Aufhebung des Gestaltungsplans.</p>   |
| <p><b>Art. 17 Wohn- und Arbeitszone (WA)</b></p> <p>1) In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.</p> <p>2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung.</p> <p>3) In der Wohn- und Arbeitszone Unterdorf, westlich des Breitwydebachs ist bei Neu- oder Ersatzbauten ein Gewerbeanteil von mind. 50 % zu realisieren.</p> <p>4) Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gem. Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gem. Typ 1 realisiert wird (vgl. Anhang 6). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen.</p> <p>5) Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterverbaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).</p> <p>6) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> | <p><b>Art. 12 Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone (WG2) [Alti]</b></p> <p>1) Nutzung: Wohnbauten, nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe</p> <p>2) Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse</p> <p>3) Ausnützungsziffer: max. 0.45 Gesamtausnutzung, wovon max. 0.25 für Wohnen</p> <p>4) Gebäudelänge: höchstens 25.00 m</p> <p>5) Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   | <p>Abs. 1 gem. MBZR</p> <p>Abs. 2+3 Ermittlung der Nutzungsverteilung nach neuem System mit ÜZ</p> <p>Transfer notwendig, um durchgehende EG-Gewerbenutzung zu ermöglichen</p>   |
| <p><b>Art. 18 Arbeitszone III (AIII)</b></p> <p>1) Nutzung: Höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe und Industriebetriebe. Im Ortsteil Ebersecken sind personen- und güterverkehrsintensive Betriebe nicht zulässig. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass mit geeigneter Standortwahl und technischen Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p>   | <p><b>Art. 13 Gewerbezone (GZ) [Alti]</b></p> <p>1) Es gelten die Bestimmungen von §46 PBG.</p> <p>2) Gebäudehöhe: höchstens 11.5 m, für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.</p> <p>3) Abstände: Innerhalb der Gewerbezone gelten unter gebührender Berücksichtigung des Brandschutzes minimale Grenzabstände von 4.00 m. Gegenüber den anderen Zonen sind die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>4) Gestaltung: der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zum Schutze des Orts- und des Landschaftsbildes Vorschriften machen (Zonenrandbepflanzungen, Grünflächenanteil,</p>  | <p>Beschränkung für den Ortsteil Ebersecken gem. Art. 8 BZR Ebersecken.</p> <p>Die zulässige Gesamthöhe ist neu in Anhang 1 geregelt. Sie wird auf 15 m angehoben. Dafür sind Mehrhöhen nur noch für einzelne, betriebsbedingte Gebäudeteile, d.h.</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><sup>2)</sup> Die maximal zulässigen Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Die übrigen Gebäudedimensionen, Ausnützung und Abstände sowie einzelne, betriebsbedingte höhere Gebäude-teile legt der Gemeinderat unter Berücksichtigung des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.</p> <p><sup>3)</sup> Gestaltung: der Gemeinderat kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens zum Schutze des Orts- und des Landschaftsbildes Vorschriften machen (Zonenrandbepflanzungen, Grünflächenanteil, Überdachungen von Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen, etc.).</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   | <p>Überdachungen von Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen, etc.).</p> <p><sup>5)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>  | <p><i>nicht mehr flächig, zulässig.</i></p>  |
| <p><b>Art. 19 Arbeitszone IV (AM)</b></p> <p><sup>1)</sup> Nutzung: Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Mehrere Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie pro Hauptgebäude höchstens 20 % der gesamten Geschossfläche ausmachen. Voraussetzung ist in jedem Fall, dass mit geeigneter Standortwahl und technischen Vorkehrungen für wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird.</p> <p><sup>2)</sup> Gebäudedimensionen, Ausnützung, Abstände usw. legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall fest.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV</p> | <p><b>Art. 8 Arbeitszone (A) [Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen von §46 PBG. Personen- und güterintensive Betriebe sind nicht zulässig.</p> <p><sup>2)</sup> Die Bauten haben sich bezüglich Gebäudeproportionen und -gestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Der Übergang zur offenen Landschaft ist durch eine zweckmässige Bepflanzung harmonisch zu gestalten. Der Bachabstandsbereich gemäss §5 Wasserbaugesetz ist möglichst naturnah zu belassen bzw. zu gestalten.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   |  |
| <p><b>Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)</b></p> <p><sup>1)</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und den in Anhang 2 umschriebenen Zwecken entsprechen.</p> <p><sup>2)</sup> Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>  | <p><b>Art. 14 Industriezone (IZ) [Alti]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen von §47 PBG.</p> <p><sup>2)</sup> Die Überbauung der im Zonenplan der Zone mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesenen Flächen hat gestützt auf einen genehmigten Gestaltungsplan zu erfolgen. Dieser berücksichtigt vor allem:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Lage der Zone im regionalen Industriegebiet</li> <li>- die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft</li> <li>- die Anliegen des Gewässerschutzes (Zurückhalten und Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser)</li> <li>- eine gute Durchgrünung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte</li> <li>- Eine häusliche Nutzung des Areals</li> </ul> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV</p> | <p><i>Die Arbeitszone ist mit einem rechtskräftigen Gestaltungsplan belegt. Alt Abs. 2 kann gestrichen werden.</i></p> |
| <p><b>Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) [Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.</p> <p><sup>2)</sup> Nutzweise: Schulanlagen</p> <p><sup>3)</sup> Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</p>  | <p><b>Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) [Alti]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen von §51 PBG (siehe Anhang 7).</p> <p><sup>2)</sup> Die Nutzung der einzelnen Gebiete ist im Anhang 2 verbindlich festgelegt.</p> <p><sup>3)</sup> Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p>   | <p><i>Abs. 1: Formulierung analog MBZR</i></p>   |



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><b>Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die den in Anhang 2a umschriebenen Zwecken entsprechen.</li> <li>Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.</li> <li>Lärmempfindlichkeitsstufe: III.</li> </ol>   | <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: II</p> <p><b>Art. 15a Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA) [Alti]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.</li> <li>Die Nutzweise der einzelnen, im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang 2a dieses Reglements verbindlich festgelegt.</li> <li>Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.</li> <li>Lärmempfindlichkeitsstufe: III</li> </ol>      | <p><i>Abs. 1: Formulierung analog MBZR</i></p> <p><i>Abs. 2: Formulierung analog Art. 20, ÖZ</i></p>  |
| <p><b>Art. 22 Grünzone (Gr)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Zulässig sind in erster Linie die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung. Der Gemeinderat kann bei Bedarf eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung bewilligen, sofern sich diese unterordnen und gut eingliedern.</li> <li>Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie dem Zonenzweck gem. Abs. 1 entsprechen.</li> <li>Lärmempfindlichkeitsstufe: III</li> </ol>   | <p><b>Art. 10 Grünzone (GR) [Ebe]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.</li> <li>Die Grünzone ist von allen Hochbauten freizuhalten.</li> <li>Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.</li> <li>Lärmempfindlichkeitsstufe: III</li> </ol>   | <p>Neue Formulierung zur Gewährung eines gewissen Nutzungs-Spielraums</p>   |
| <p><b>Art. 23 Grünzone Freiraum (GrF)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Freiflächen im Siedlungsraum. Sie überlagert andere Zonen.</li> <li>Oberirdische Bauten und Anlagen sind nur für Spiel- und Freizeitnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig. Oberflächliche Parkierungsanlagen können auf kleineren Teilflächen bewilligt werden.</li> </ol>   |  | <p>Neue Grünzone zur Sicherung von gemeinschaftlichen od. öffentlichen Freiräumen; U.a. Voraussetzung zur Aufhebung von Gestaltungsplänen</p> |
| <p><b>Art. 24 Grünzone Gewässerraum (GrG)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Grünzone Gewässer dient als überlagerte Zone dem Schutz und dem Unterhalt der Gewässer und ihrer Uferräume sowie dem Schutz vor Hochwasser.</li> <li>Innerhalb der Grünzone Gewässer sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes zulässig.</li> <li>Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv.</li> </ol> | <p><b>Art. 19a/13a Grünzone Gewässer überlagert (GRG) [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Grünzone Gewässer dient als überlagerte Zone dem Schutz und dem Unterhalt der Gewässer und ihrer Uferräume sowie dem Schutz vor Hochwasser.</li> <li>Innerhalb der Grünzone Gewässer sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes zulässig.</li> <li>Innerhalb der Grünzone ist eine gewässergerechte Ufervegetation aus einheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken, Hochstauden und Pionierpflanzen zu erhalten und nach Möglichkeit zu fördern. Die Bewirtschaftung erfolgt extensiv.</li> </ol> | <p>Anpassung der Bezeichnung</p>  |
| <p><b>Art. 25 Verkehrszone (V)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.</li> <li>In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.</li> </ol>   |  | <p>Übernahme MBZR, analog § 52 PBG</p>  |
| <p><b>c. Nichtbauzonen</b></p>   | <p><b>c. Nichtbauzonen</b></p>   |   |
| <p><b>Art. 26 Landwirtschaftszone (LW)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.</li> <li>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.</li> </ol>   | <p><b>Art. 16/11 Landwirtschaftszone (LZ) [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Es gelten die Bestimmungen von §54 PBG (siehe Anhang 7).</li> <li>Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§180 und 181 PBG.</li> <li>Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportionen, Form und Materialwahl,</li> </ol>  | <p>Übernahme MBZR</p>   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><sup>3)</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.</p> <p><sup>4)</sup> Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.</p> <p><sup>5)</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.</p>   | <p>Farbe und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p> <p><sup>4)</sup> Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.</p> <p><sup>5)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>   |  |
| <p><b>Art. 27 Reservezone (R)</b></p> <p><sup>1)</sup> Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.</p> <p><sup>2)</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.</p> <p><sup>3)</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.</p> <p><sup>4)</sup> Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.</p>   |   | <p>Übernahme MBZR<br/>Entspricht bisherigem ÜG-B</p>   |
|   | <p><b>Art. 17 Übriges Gebiet (ÜG) [Alt]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen des §56 Abs. 1b PBG (siehe Anhang 7). Das übrige Gebiet ist für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.</p> <p><sup>2)</sup> Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> <p><b>Art. 12 Übriges Gebiet (ÜG) [Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Es gelten die Bestimmungen des §56 Abs. 1b PBG. Das übrige Gebiet ist für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.</p> <p><sup>2)</sup> Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden.</p> <p><sup>3)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p>  | <p>Der Artikel kann gestrichen werden. ÜG sind nur noch die Gewässer sowie die Strassen ausserhalb Bauzone. Es gelten §56 PBG bzw. GSchV und StrG.</p> |
| <p><b>Art. 28 Freihaltezone (FZ)</b></p> <p><sup>1)</sup> Überlagerung: Die Freihaltezone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p><sup>2)</sup> Die Freihaltezone dient dazu, das Gelände zwischen den historischen Bauten im Oberdorf und dem Wald vor Bauten und Anlagen freizuhalten.</p> <p><sup>3)</sup> In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).</p>   | <p><b>Art. 18 Freihaltezone (FZ) [Alt]</b></p> <p><sup>1)</sup> Überlagerung: Die Freihaltezone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p><sup>2)</sup> Die Freihaltezone dient dazu, das Gelände zwischen den historischen Bauten im Oberdorf und dem Wald vor Bauten und Anlagen freizuhalten.</p>  | <p>Abs. 3 neu gem. MBZR</p>  |
| <p><b>Art. 29 Deponiezone Wergigen (DW)</b></p> <p><sup>1)</sup> Die Deponiezone Wergigen ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Nach Abschluss der Ablagerung und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen.</p> <p><sup>2)</sup> In dieser Zone ist die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial zulässig. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Errichtungsbewilligung zugrunde liegenden Pläne massgebend.</p> <p><sup>3)</sup> Spätestens 5 Jahre nach der Erteilung der notwendigen Bewilligung muss die Deponierung abgeschlossen und das Land wieder rekultiviert sein. Mindestens 15 % der Fläche sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> | <p><b>Art. 12 bis Deponiezone Wergigen (DW) [Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Die Deponiezone Wergigen ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Nach Abschluss der Ablagerung und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Grundnutzung zuzuführen.</p> <p><sup>2)</sup> In dieser Zone ist die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial zulässig. Es dürfen keine Hochbauten erstellt werden. Für die Erstellung der Deponie, die Etappierung und die Endgestaltung sind die der Errichtungsbewilligung zugrunde liegenden Pläne massgebend.</p> <p><sup>3)</sup> Spätestens 5 Jahre nach der Erteilung der notwendigen Bewilligung muss die Deponierung abgeschlossen und das Land wieder rekultiviert sein. Mindestens 15% der Fläche sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten.</p> <p><sup>4)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III</p> | <p>Gilt gem. § 59b PBG neu als Nicht-Bauzone</p>   |

| d. Schutzzonen und Schutzobjekte   | d. Schutzzonen und Schutzobjekte   |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| <p><b>Art. 30 Ortsbildschutzzone (OS)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen bezüglich der Gestaltung und der Eingliederung der Bauten.</li> <li>2) Der Gemeinderat kann entlang den Strassen einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.</li> <li>3) Neubauten und bauliche Veränderungen sind auf eine gute Eingliederung in das historische Ortsbild abzustimmen. Dabei ist insbesondere das Ortsbild im Oberdorf (Gebiet 1 gem. ISOS) in seiner Erscheinung und seinem Anblick zu erhalten. Im Unterdorf ist die gewachsene Siedlungsstruktur zu respektieren und in geeigneter Weise weiterzuentwickeln.</li> <li>4) Der Gemeinderat kann bei privaten Bauvorhaben, welche einen Beitrag durch die Denkmalpflege erhalten, einen zusätzlichen Beitrag leisten. Dieser darf sich auf maximal 20 % der beitragsberechtigten Kosten gemäss Denkmalpflege belaufen.</li> </ol>   | <p><b>Art. 19 Ortsbildschutzzone (OS) [Aiti]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Überlagerung:</b> Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.</li> <li>2) <b>Baulinien:</b> Der Gemeinderat kann entlang den Strassen einen ortsbildgerechten Baulinienplan erlassen.</li> <li>3) <b>Bauliche Veränderungen sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch strukturgerecht sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.</b></li> <li>4) <b>Wo die Ortsbildschutzzone die zweigeschossige Wohnzone überlagert kann in Abweichung zu Art. 10 Abs. 5 eine Dachfirshöhe bis 5 m bewilligt werden.</b></li> </ol>  | Umformulierung mit Bezug zum ISOS. |
| <p><b>Art. 31 Naturschutzzone (NS)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.</li> <li>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.</li> <li>3) Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,</li> <li>- Terrainveränderungen,</li> <li>- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,</li> <li>- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,</li> <li>- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,</li> <li>- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,</li> <li>- Sportveranstaltungen,</li> <li>- der private und gewerbliche Gartenbau,</li> <li>- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.</li> </ul> </li> <li>4) Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) im Interesse der Schutzziele, oder</li> <li>b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.</li> </ol> </li> <li>5) 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</li> </ol> | <p><b>Art. 20 Naturschutzzone (NS) [Aiti]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Zweck:</b> Die im Zonenplan als Naturschutzzone bezeichneten und im Anhang dargestellten Gebiete sind in ihrer Eigenart zu erhalten. Terrainveränderungen und Änderungen der Bewirtschaftungsart oder -intensität sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bewilligungspflichtig.</li> <li>2) <b>Nutzung:</b> Der Gemeinderat legt Pflege- und Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern bzw. mit den Bewirtschaftern oder in einer kommunalen Schutzverordnung fest.</li> <li>3) <b>Lärmempfindlichkeitsstufe:</b> III</li> </ol> <p><b>Art. 13 Naturschutzzone (NS) [Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Zweck:</b> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang dargestellten Gebiete sind in Ihrer Eigenart zu erhalten. Terrainveränderungen und Änderungen der Bewirtschaftungsart und -intensität sowie Eingriffe in den Wasserhaushalt sind bewilligungspflichtig.</li> <li>2) <b>Nutzung:</b> Der Gemeinderat legt Pflege- und Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern bzw. den Bewirtschaftern oder in einer kommunalen Schutzverordnung fest.</li> <li>3) <b>Lärmempfindlichkeitsstufe:</b> III</li> </ol> | Übernahme Artikel aus MBZR         |

geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftenden und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>6)</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III.

**Art. 32 Kulturdenkmäler**

- <sup>1)</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler dargestellt.
- <sup>2)</sup> Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- <sup>3)</sup> Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- <sup>4)</sup> Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- <sup>5)</sup> Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- <sup>6)</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

**Art. 33 Naturobjekte (NO) [Alti/Eber]**

- <sup>1)</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten und in Anhang 5 aufgelisteten markanten Einzelbäume sind geschützt<sup>1)</sup>.

**Art. 21/15 Kulturobjekte (KO) [Alti/Eber]**

- <sup>1)</sup> Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird<sup>1)</sup>.
- <sup>2)</sup> Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- <sup>3)</sup> Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben.
- <sup>4)</sup> Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von schützenswerten Objekten Beiträge entrichten.

*Übernahme Artikel aus MBZR, ausführliche Variante*

**Art. 22/16 Naturobjekte (NO) [Alti/Eber]**

- <sup>1)</sup> Die im Zonenplan eingezeichneten und im Anhang zum BZR aufgelisteten markanten Einzelbäume sind geschützt<sup>1)</sup>.

*=> Inventar im Anhang aktualisiert*

<sup>1)</sup> Gemäss kommunalem Inventar mit Stand vom XX.XX.2019

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>2) Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.</p> <p>3) Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatzmarkanter Einzelbäume Beiträge entrichten.</p>   | <p>2) Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.</p> <p>3) Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatzmarkanter Einzelbäume Beiträge entrichten.</p>  |  |
| <p><b>Art. 34 Archäologische Fundstellen</b></p> <p>1) Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.</p> <p>2) Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.</p>  | <p><b>Art. 14 Archäologische Schutzzone (AS) [Eber]</b></p> <p>1) Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.</p> <p>2) Vor der Aufnahme von Grabarbeiten und andere n baulichen Eingriffen ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren und dessen Aufforderungen sind zu befolgen.</p>   | <p><i>Die AS wird aufgehoben. Neu wird das kant. Fundstelleninventar als Information im Zonenplan dargestellt.</i><br/> <i>Artikel gem. MBZR</i></p> |
| <p><b>d. Sondernutzungsplanung</b></p>  | <p><b>6. Gestaltungsplan</b></p>   |  |
| <p><b>Art. 35 Gestaltungspläne</b></p> <p>1) In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Dabei sind allfällige Vorgaben gemäss Anhang 2b zu erfüllen.</p> <p>2) Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen gemäss § 75 PBG von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.</p> <p>3) Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstückfläche.</p> <p>4) In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die nach Massgabe der Art. 29 ff. LSV verlangten Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten sind oder durch gestalterische oder planerische Massnahmen eingehalten werden können.</p> | <p><b>Art. 23 Gestaltungspläne [Alti]</b></p> <p>1) In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Dabei sind allfällige Vorgaben gemäss Anhang 2b zu erfüllen.</p> <p>2) Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen gemäss § 75 PBG von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.</p> <p>3) Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement sowie vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstückfläche.</p> <p>4) In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die nach Massgabe der Art. 29 ff. LSV verlangten Planungs- oder Immissionsgrenzwerte eingehalten sind oder durch gestalterische oder planerische Massnahmen eingehalten werden können.</p> | <p><i>Anpassung analog anderer Gemeinden</i></p>   |
|   | <p><b>Art. 16a Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht [Eber]</b><br/>                 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 5 sind dabei zu beachten.</p>   |  |
|   | <p><b>B. Landumlegung und Grenzregulierung</b><br/> <b>C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge</b></p>  |  |
| <p><b>III. Bauvorschriften</b></p>  | <p><b>D. Bauvorschriften</b></p>   |  |
| <p><b>Art. 36 Lärmbelastete Gebiete</b></p> <p>1) In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.</p> <p>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.</p>  | <p><b>Art. 24/17 Lärmbelastete Gebiete [Alti/Eber]</b><br/>                 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen der Artikel 29ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Planungs- oder Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.</p>  | <p><i>Übernahme Artikel MBZR</i></p>   |

|  |   |                              |
|--|---|------------------------------|
| <p><sup>3)</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.</p>   |   |                              |
|  | <p><b>Art. 25 Gebäudelänge [Alti]</b><br/>Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes für die Bestimmung der maximalen Gebäudelänge massgebend (Skizze im Anhang 6). Nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Anbauten im Sinne des § 124 PBG werden nicht hinzugerechnet. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Berechnung des Grenzabstandes im Sinne von § 122 PBG.</p>  | Es gilt §112a PBG            |
| <p><b>Art. 37 Abstellplätze für Personenwagen</b></p> <p><sup>1)</sup> Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellflächen für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.</p> <p><sup>2)</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen.</p> <p><sup>3)</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.</p> <p><sup>4)</sup> Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.</p> <p><sup>5)</sup> Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes <b>oder die Realisierung energieeffizienter Bau- und Nutzungskonzepte im Sinne der 2000 Watt Gesellschaft</b>, dies rechtfertigen.</p> | <p><b>Art. 26/18 Abstellplätze für Personenwagen [Alti/Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellflächen für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.</p> <p><sup>2)</sup> Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen.</p> <p><sup>3)</sup> Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.</p> <p><sup>4)</sup> Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.</p> <p><sup>5)</sup> Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.</p> |                              |
| <p><b>Art. 38 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. <b>Der Bedarf errechnet sich nach der Schweizer Norm VSS-40065.</b></p>  | <p><b>Art. 27 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen [Alti]</b></p> <p>In Mehrfamilienhäusern sind - <b>ausser den in § 15 PBV geforderten Nebenräumen</b> - in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m<sup>2</sup> und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m<sup>2</sup> zu betragen. [Eber:] <b>Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von §15 PBV zu erstellen.</b></p>   | Alt §15 PBV gilt nicht mehr. |
| <p><b>Art. 39 Zusammenbau</b></p> <p>Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>  | <p><b>III. Abstände</b></p> <p><b>Art. 28/20 Zusammenbau [Alti/Eber]</b></p> <p><b>Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nicht zulässig.</b> Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.</p>  | 1. Satz gestrichen           |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p><b>Art. 40 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen</b></p> <p><sup>1)</sup> Die Hecken<sup>2</sup>, Feld- und Ufergehölze<sup>2</sup> und Baumgruppen sind geschützt. Für die im Zonenplan bezeichneten Baumgruppen sind die Bestimmungen der Heckenschutzverordnung sinngemäss anzuwenden.</p> <p><sup>2)</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten aller Art: 6.0 m</li> <li>- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen: 6.0 m</li> <li>- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 4.0 m</li> </ul>  | <p><b>Art. 29/21 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen [Alti/Eber]</b></p> <p><sup>3)</sup> Die Hecken<sup>2</sup>, Feld- und Ufergehölze<sup>2</sup> und Baumgruppen sind geschützt. [Alti:] Für die im Zonenplan bezeichneten Baumgruppen sind die Bestimmungen der Heckenschutzverordnung sinngemäss anzuwenden.</p> <p><sup>4)</sup> Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten aller Art: 6.0 m</li> <li>- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen: 5.0 m</li> <li>- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 4.0 m</li> </ul>                           | <p><i>Wert anheben analog andere Gden.</i></p> |
|  | <p><b>III. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe</b></p> <p><b>Art. 30/22 Gestaltung und Anrechenbarkeit des Dachgeschosses [Alti/Eber]</b></p> <p><sup>1)</sup> Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschoss-boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche, max. 0.90 m und die Dachneigung max. 40° betragen (siehe Anhang 6).</p> <p><sup>2)</sup> Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 des darunterliegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.</p> | <p><i>obsolet</i></p>                          |
| <p><b>Art. 41 Gesamthöhe und Fassadenhöhe</b></p> <p><sup>1)</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.</p> <p>a) Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.</p> <p>b) Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel<sup>3</sup> gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.</p> <p>c) Wo nichts Anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert</p> <p><sup>2)</sup> Für Bauten, welche die ÜZ-c beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.</p> <p><sup>3)</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.</p> |  | <p><i>Umsetzung PBG/IVHB</i></p>               |

<sup>2)</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

<sup>3)</sup> Mittleres Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><b>Art. 42 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</b><br/>Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem (Grundwert) liegen.</p>   |  | Umsetzung PBG/IVHB   |
| <p><b>Art. 43 Gesamt- und Fassadenhöhe bei Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ-b)</b><br/>Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:<br/>- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder<br/>- das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und Erscheinung maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.</p>  |  | Umsetzung PBG/IVHB   |
| <p><b>Art. 44 Dachgestaltung</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.</li> <li>2) Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes. Sie sind so zu gestalten, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen</li> <li>3) Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sind zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.</li> <li>4) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, gelten für Dachaufbauten zusätzlich folgende Anforderungen:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Gesamtbreite der Dachaufbauten umfasst höchstens einen Drittel der dazugehörigen Dachlänge.</li> <li>b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden beträgt mindestens 2 m und zur maximalen Gesamthöhe mindestens 0.5 m.</li> </ol> </li> <li>5) Bei Schrägdachbauten, deren Gesamthöhe über dem Grundwert liegt, haben die Dachgeschosse auf zwei gegenüberliegenden Seiten über der Schnittlinie Dach/Fassade Schrägdächer aufzuweisen. Diese dürfen einen Winkel von 45° nicht übersteigen.</li> <li>6) Flachdächer auf Hauptbauten sind nach Möglichkeit extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen.</li> </ol> | <p><b>V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b></p> <p><b>Art. 31/23 Gestaltung der Bauten [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bauten haben sich in ihrer Dimensionierung und gesamten Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und -einschnitte, Firstrichtung, Gliederung der Fassade, Material, Farbe) in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.</li> <li>2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als einen Drittel der Dachlänge beanspruchen.</li> <li>3) Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.</li> <li>4) In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben und das Untergeschoss talseits mit maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.</li> </ol> | <p>Abs. 1 - 3: Übernahme MBZR<br/>Alt Abs. 1 wird neu durch den allg. Qualitätsartikel 4 ersetzt.</p> <p>Anpassung an neues System</p> <p>Alt Abs. 4 neu durch Art. 54 ersetzt. UG-Regelung ist obsolet.</p> |
| <p><b>Art. 45 Terrassenbauten</b><br/>Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig,<br/>- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt,<br/>- wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.</p>  |  | => alternativ: ganz ausschliessen  |
| <p><b>Art. 46 Technische Gefahren</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte «Technische Gefahren» zu beachten.</li> <li>2) Ist dem betroffenen Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die</li> </ol>  |  | Neuer Artikel  |



vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

- 3) Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

---

**Art. 47 Geologisch-geomorphologische Objekte von regionaler Bedeutung**

*Neuer Artikel*

- 1) Der Kanton erfasst die geologisch-geomorphologischen Objekte in einem kantonalen Inventar. Sie sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- 2) Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der geologisch-geomorphologischen Objekte zu planen und zu erstellen.
- 3) Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

---

**Art. 48 Beleuchtung/Lichtemissionen**

*Neuer Artikel*

- 1) Beleuchtungsanlagen, die Aussenbereiche erhellen, sind so einzurichten, dass sie keine störenden Immissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen.
- 2) Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Areal- und Fassadenbeleuchtungen, Leuchtreklamen und Reklamebeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind bewilligungspflichtig. Für grössere Anlagen ist ein Beleuchtungskonzept zu erstellen.
- 3) Sie werden bewilligt, wenn sie den Empfehlungen des BAFU entsprechen und wenn sie insbesondere der 5-Punkte-Checkliste des Merkblattes «Lichtverschmutzung» der Zentralschweizer Umweltdirektorenkonferenz genügen. Bestehende Anlagen sind bei Bedarf nachträglich zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen und zu sanieren.
- 4) Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 05.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z. B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw. können Ausnahmen erteilt werden.

---

**Art. 49 Bepflanzung**

*Neuer Artikel*

- 1) Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die zuständige Stelle auf diesen Plan verzichten.
- 2) In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Mauern und geschlossene Einfriedungen von mehr als 0.5 m Höhe sind nur in Ausnahmefällen zulässig.

---

**Art. 50 Umweltschutz, Energie**

*Neuer Artikel*

- 1) Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KE nG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.
-

- 
- <sup>2)</sup> Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbaren Energien und die Eigenstromproduktion fest.
- <sup>3)</sup> Grundeigentümer können zum Anschluss ihrer Liegenschaften an ein Fernwärmenetz, das mehrheitlich lokale Abwärme oder erneuerbare Energien nutzt, verpflichtet werden, wenn die Wärme zu technisch und betrieblich gleichwertigen Bedingungen angeboten werden kann und die Mehrkosten gegenüber Wärme aus konventionellen Anlagen wirtschaftlich vertretbar sind.

---

#### **Art. 51 Mobilitätskonzept**

*Neuer Artikel*

- <sup>1)</sup> Der Gemeinderat kann in Planungs- und Baubewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn
- a) sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
  - b) dies zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit oder zur Vermeidung zusätzlicher Immissionen auf Wohn- und Kernzonen notwendig ist;
  - c) die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
  - d) Bauten und Anlagen mehr als 50 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstücksflächen aufweisen;
  - e) eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird, oder
  - f) wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.
- <sup>2)</sup> Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
- <sup>3)</sup> Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
  - b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
  - c) Art der Parkraumbewirtschaftung
  - d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
  - e) Massnahmen zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastung mit motorisiertem Verkehr in den Kern- und Wohnzonen
  - f) Monitoring/Controlling
  - g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

---

#### **Art. 52 Reklamen**

*Neuer Artikel*

- <sup>1)</sup> Reklameanschlagstellen für Fremdkörper gemäss § 6 lit. a der Reklameverordnung dürfen nur innerhalb der Bauzone bewilligt werden. Im Übrigen erlässt das zuständige Bauamt in einem separaten Merkblatt weitere Bestimmungen.
- <sup>2)</sup> Das Erstellen von Reklameanlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, ist nicht gestattet.
- <sup>3)</sup> Reklamen, welche der Kantonalen Reklameverordnung, dem Kantonalen Übertretungsstrafgesetz (§
-

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>8, Verunreinigung fremden Eigentums) oder den vorliegenden Vorschriften widersprechen, werden im Sinne von § 24 der Reklameverordnung durch den Werkdienst der Gemeinde entfernt. Der Aufwand wird dem Veranstalter in Rechnung gestellt. Im Wiederholungsfall erstattet die Gemeinde Anzeige.</p>  |   |   |
| <p><b>Art. 53 Eingliederung von Einstellhallen</b><br/>Einstellhallen, welche ausserhalb der ÜZ für Haupt- und Nebenbauten liegen, dürfen nicht über das gewachsene oder max. um 1 m höher gelegte Terrain hinausragen. Der Gemeinderat kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen gewähren, sofern eine gute landschaftliche und ortsbauliche Eingliederung sichergestellt werden kann.</p>   |   | <p>Neuer Artikel</p>  |
| <p><b>Art. 54 Terrainveränderungen</b><br/>1) Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.<br/>2) Neu anzulegende Böschungen und Stützmauern sind nach Möglichkeit mit Hilfe von ingenieurbio- logischen Methoden zu bauen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1.2 m zu begrünen.</p>  |   | <p>Abs. 1: Übernahme MBZR (ersetzt alt Art. 31/23 Abs. 4)<br/>Abs. 2: Ergänzung</p> |
| <p><b>Art. 55 Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion</b><br/>1) Erfolgt eine Überbauung auf Boden, welcher für die landwirtschaftliche Produktion geeignet ist, dann hat der Grundeigentümer dafür zu sorgen, dass alles betroffene Bodenmaterial fachgerecht ausgehoben und an einem geeigneten Standort fachgerecht wieder eingebaut wird. Dabei sollen im Grundsatz neue Fruchtfolgeflächen geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Der Grundeigentümer reicht der Gemeinde gemeinsam mit dem Baugesuch eine Dokumentation über Qualität und Menge des anfallenden Bodenmaterials ein.<br/>2) Nach Bauabschluss erbringt der Grundeigentümer der Gemeinde den Nachweis, dass das Bodenmaterial bestimmungsgemäss und korrekt wiederverwertet wurde.</p> | <p><b>Art. 31a Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion [Alt]</b><br/>1) Erfolgt eine Überbauung auf Boden, welcher für die landwirtschaftliche Produktion geeignet ist, dann hat der Grundeigentümer dafür zu sorgen, dass alles betroffene Bodenmaterial fachgerecht ausgehoben und an einem geeigneten Standort fachgerecht wieder eingebaut wird. Dabei sollen im Grundsatz neue Fruchtfolgeflächen geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Der Grundeigentümer reicht der Gemeinde gemeinsam mit dem Baugesuch eine Dokumentation über Qualität und Menge des anfallenden Bodenmaterials ein.<br/>2) Nach Bauabschluss erbringt der Grundeigentümer der Gemeinde den Nachweis, dass das Bodenmaterial bestimmungsgemäss und korrekt wiederverwertet wurde.</p> |   |
| <p><b>Art. 56 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen</b><br/>1) Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.<br/>2) Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG, hat der Bauherr je m<sup>2</sup> nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von CHF 200 zu entrichten. Dieser Betrag ist indiziert und wird dem Schweizer Baupreisindex der Grossregion Zentralschweiz angepasst (Preisbasis Hochbau Oktober 2010 = 100).</p>   | <p><b>VII. Schutz der Gesundheit</b><br/><b>Art. 32 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen [Alt]</b><br/>1) Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.<br/>2) Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von §158 PBG, hat der Bauherr je m<sup>2</sup> nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu entrichten. <b>Der Ansatz ist indiziert gemäss Luzerner Baukostenindex mit Stand vom April 1999.</b></p>   | <p>Luzerner Baukostenindex nur bis 2003.</p>  |
| <p><b>IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen</b></p>   | <p><b>G. Aufsicht, Vollzug, Strafen</b></p>   |   |
|  | <p><b>Art. 33/24 Zuständige Behörde, Gutachten [Alt/Eber]</b><br/>[=&gt; s. neu Art. 2 + 3]</p>   | <p>Neu in art. 2 + 3 abgedeckt</p>  |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p><b>Art. 57 Gebühren</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entschcheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.</li> <li>2) Die zuständige Stelle legt den massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60 und CHF 200 fest.</li> <li>3) Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.</li> <li>4) Die zuständige Stelle kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.</li> </ol> | <p><b>Art. 34/25 Gebühren [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Für die Erteilung oder Verlängerung einer Baubewilligung wird eine Spruchgebühr im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden verlangt. Die zu entrichtende Spruchgebühr wird durch den Gemeinderat festgelegt.</li> <li>2) Für die Bearbeitung des Baugesuchs durch die Gemeindeverwaltung wird je nach Aufwand im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden zusätzlich Rechnung gestellt.</li> <li>3) Die Prüfung des Baugesuches sowie die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen werden in der Regel durch das vom Gemeinderat bestimmte Ingenieurbüro vorgenommen. Die Arbeiten für die Prüfung werden nach Aufwand, die Baukontrollen dagegen mit einer Pauschale verrechnet.</li> <li>4) Die Baukontrollen für Bauvorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren werden üblicherweise durch den Gemeinderat vorgenommen. Die hierfür zu entrichtende Gebühr wird im Rahmen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden durch den Gemeinderat festgelegt.</li> <li>5) Bei Rückzug des Baugesuches wird für den bereits gehabten Zeitaufwand Rechnung gestellt.</li> <li>6) Für Gebühren und Auslagen kann bei der Einreichung des Baugesuches ein angemessener Kostenvorschuss verlangt werden.</li> <li>7) [Alti:] Für die Prüfung von Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungsplänen etc. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr die nach Aufwand berechnet wird. Er ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.</li> </ol> | <p>Übernahme MBZR</p>  |
|   | <p><b>Art. 35/26 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten [Alti/Eber]</b></p> <p>Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.</p>  | <p>Nicht notwendig =&gt; PBG</p>   |
| <p><b>Art. 58 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur- schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis CHF 100'000 bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu CHF 40'000.</li> <li>2) Wer die Vorschriften von Art. 31 , Art. 33 und Art. 40 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu CHF 20'000, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000 bestraft.</li> </ol>  | <p><b>Art. 36/27 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Natur- schutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.</li> <li>2) Wer die Vorschriften in den Artikeln 20 Absatz 1, 22 Absatz 2 sowie 29 Absatz 2 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.</li> </ol>  | <p>Art. 31 : Naturschutzzone<br/>Art. 33 : Naturobjekte<br/>Art. 40 : Hecken, Feld- /Ufergehölze</p> |
| <p><b>Art. 59 Schlussbestimmungen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Ein- wohnergemeinde mit der Genehmigung des Regie- rungsrates in Kraft.</li> <li>2) Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenregle- mentes noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.</li> <li>3) Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der</li> </ol>  | <p><b>Art. 37/28 Inkrafttreten [Alti/Eber]</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Ein- wohnergemeinde mit der Genehmigung des Regie- rungsrates in Kraft.</li> <li>2) Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmun- gen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 18. Dez. 1974 [14. März 1977] sind aufgehoben.</li> <li>3) Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenregle- mentes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen</li> </ol>   |  |

---

Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:  
a) Oberdorf (1999)  
b) Oberdorf (1986)

---

Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

## ANHANG

## ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFEN

## ANHANG 2: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

| Gebietsbezeichnung  | Nutzweise            |
|---------------------|----------------------|
| Altishofen Oberdorf | Schulhaus, Feuerwehr |
| Ebersecken          | Schulanlagen         |

## ANHANG 2a: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN

| Gebietsbezeichnung | Nutzweise                             |
|--------------------|---------------------------------------|
| Stämpelfeld        | Sportplatz, Freizeitanlagen, Clubhaus |
|                    |                                       |

## ANHANG 2b: GESTALTUNGSPLANVORGABEN

| Nr. | Grundstück Nr.                | Vorgaben für den Gestaltungsplan  |
|-----|-------------------------------|---|
| 1   | 43                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat auf der Basis der „Bebauungsstudie Gärbi und Dorf Altishofen“ vom 3. Februar 2014 von Hanspeter Lüthi und Andi Schmid, Architekten BSA AG, Luzern zu erfolgen. <del>Abweichungen bezüglich der Nutzung, der Lage und/oder Volumen der Baukörper sowie der Erschliessung sind nur zulässig, wenn von der vorgesehenen Gesamtstruktur des Bebauungskonzeptes nicht wesentlich abgewichen wird.</del></li> <li>- Abweichungen bezüglich der Nutzung, der Lage und/oder Volumen der Baukörper sowie der Erschliessung kann der Gemeinderat gewähren, wenn <ul style="list-style-type: none"> <li>o von der vorgesehenen Gesamtstruktur des Bebauungskonzeptes nicht wesentlich abgewichen wird, oder</li> <li>o dadurch das Dorfzentrum deutlich gestärkt wird und eine qualitativ ebenbürtige Bebauung sichergestellt werden kann. Die notwendigen Nachweise sind in Absprache mit der Gemeinde zu erbringen und durch eine Fachkommission gem. Art. 4 zu beurteilen.</li> </ul> </li> <li>- Es ist eine Bebauung in mindestens 2 Etappen vorzusehen, wobei die nachfolgende Etappe erst umgesetzt werden darf, wenn die vorangehende zu mind. 75 % belegt ist.</li> <li>- <del>Die Bebauungsstudie gem. Art. 8a Abs. 3 BZR gibt die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) vor. Basierend auf diesen ist eine Mindestausnützung von 80% einzuhalten. Hierbei gilt, dass die Mindestausnützung sowohl bei den MFH im westlichen Teil des Baufeldes wie auch bei den kleineren Wohnbauten im östlichen Teil jeweils separat einzuhalten ist.</del> Die Bebauungsstudie gibt für alle Baufelder die Mindestanzahl an zu realisierenden oberirdischen Geschossflächen und Wohnungen vor. Der Gemeinderat kann Erhöhungen gewähren, wenn dies mit dem Grundkonzept der Studie verträglich ist und der Nachweis einer guten baulichen und landschaftlichen Eingliederung erbracht wird.</li> <li>- Das bestehende Wohnhaus (Gebäudeversicherungsnummer 24) ist <b>erhaltenswert schützenswert</b>. <del>Ein Ersatzbau ist unter Einhaltung der Abs. 1 bis 3 Art. 8a BZR möglich.</del></li> <li>- Ver- und Entsorgung sind gemäss Teil-Erschliessungsrichtplan zu planen. Falls davon abgewichen werden soll, ist der Nachweis für eine bessere Lösung zu liefern.</li> <li>- Mit einem Aussenraumkonzept ist eine qualitätsvolle und landschaftsverträgliche Gestaltung aufzuzeigen.</li> <li>- Die fachgerechte Verwertung des Bodens und deren Nachweis ist sicherzustellen.</li> <li>- Es ist ein Farbkonzept zu erarbeiten.</li> </ul> |
| 2   | 183, 184, 185, 186, 187, 188, | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Gestaltungsplan ist in folgenden Fällen zu erstellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) für den Neubau oder den Ersatz von Hauptbauten;</li> </ul> </li> </ul>   |

|  |                           |  |
|--|---------------------------|--|
|  | 371, 651, (526),<br>(527) | b) bei Erhöhung von bestehenden Hauptbauten um ein Geschoss oder mehr als 2 m.<br>- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung.<br>- Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Freiräume.<br>- Nachweis einer guten baulichen und landschaftlichen Eingliederung. |
|--|---------------------------|--|

## ANHANG ALTISHOFEN

~~ANHANG 3: LISTE DER NATURSCHUTZZONEN~~

~~ANHANG 4: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE~~

~~ANHANG 5: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE~~

~~ANHANG 6: SKIZZEN ZUM BZR~~

~~ANHANG 7: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT~~

## ANHANG EBERSECKEN

~~ANHANG 1: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE~~

~~ANHANG 2: LISTE DER GESCHÜTZTEN NATUROBJEKTE~~

~~ANHANG 3: LISTE DER ARCHÄOLOGISCHEN SCHUTZZONEN~~

~~ANHANG 4: DETAILPLÄNE DER NATURSCHUTZZONEN~~

~~ANHANG 5: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT~~

~~ANHANG 6: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT~~