

Gemeinde Pfaffnau

Bau- und Zonenreglement (BZR)

-
1. öffentliche Auflage vom 6. September bis 5. Oktober 2021
 2. öffentliche Auflage vom 28. Februar bis 29. März 2022
-

Durch die Gemeindeversammlung beschlossen am 5. Juli 2022



Sandra Cellarius
Gemeindepräsidentin





Beatrice Stöckli-Kurmann
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 185 am 28. Februar 2023 mit Anordnungen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen im Regierungsratsentscheid





Datum



Unterschrift

März 2023

Inhaltsverzeichnis

Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Zuständigkeit	5
Art. 3	Bauberatung	6
Art. 4	Qualitätssicherung	6
a.	Bauzonen	7
Art. 5	Kernzone	7
Art. 6	Dorfzone Sagen	8
Art. 7	Mischzone	9
Art. 8	Spezielle Mischzone Klosterareal St. Urban	11
Art. 9	Wohnzonen A, B und C	12
Art. 10	Erhaltungszone Lischenweg	13
Art. 11	Arbeitszone	13
Art. 12	Zone für öffentliche Zwecke	14
Art. 13	Grünzone	15
Art. 14	Grünzone Gewässerraum	15
Art. 15	Verkehrszone	15
b.	Nichtbauzonen	16
Art. 16	Landwirtschaftszone	16
Art. 17	Reservezone	16
Art. 18	Übriges Gebiet	17
Art. 19	Abbauzone	17
Art. 20	Freihaltezone	18
Art. 21	Freihaltezone Gewässerraum	18
c.	Schutzzonen und Schutzobjekte	19
Art. 22	Naturschutzzone	19
Art. 23	Landschaftsschutzzone Rottal	20
Art. 24	Aussichtspunkte	20
Art. 25	Naturobjekte	21
Art. 26	Kulturdenkmäler	21
Art. 27	Archäologische Fundstellen	22
d.	Sondernutzungsplanung	22
Art. 28	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	22
Art. 29	Gestaltungsplan	23
Art. 30	Gestaltungsgrundsätze	23
Art. 31	Terrainveränderungen	24
Art. 32	Zurückversetzung oberstes Geschoss	24
Art. 33	Dachgestaltung	25
Art. 34	Anforderungen an die Begrünung	25
Art. 35	Mindestabstände gegenüber Strassen	27
Art. 36	Abstellflächen für Fahrzeuge	27
Art. 37	Energie	28
Art. 38	Ersatzabgabe für Spielplätze und Parkplätze	29
Art. 39	Kehrichtabfuhr, Container- und Kompostplätze	29
Art. 40	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	29
Art. 41	Gefährdete Gebiete	30
Art. 42	Technische Gefahren	31

Art. 43	Gebühren	31
Art. 44	Strafbestimmungen	32
Art. 45	Schlussbestimmung	32

Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Pfaffnau erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden, umweltgerechten 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.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² Das Ressort Bau ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren gemäss § 198 PBG.

³ In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist namentlich zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

⁴ Der Gemeinderat ist zur Qualitätssicherung berechtigt, nach Anhörung des Gesuchstellers auf dessen Kosten unabhängige Fachleute als Gutachter beizuziehen. Auf Antrag des Gesuchstellers kann die Gemeinde in begründeten Fällen einen Kostenanteil übernehmen.

¹ SRL 735

² SRL 709a

Art. 3 Bauberatung

¹ Die Bauberatung berät den Gemeinderat bei dessen Aufgaben. Sie nimmt Stellung zu:

- a) ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, insbesondere Neubauten und wesentliche Änderungen in der Kernzone und angrenzend an diese, in der Zone für öffentliche Zwecke sowie in der Dorfzone Sagen;
- b) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar
- c) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- d) wichtigen weiteren ortsbaulichen Fragen inner- und ausserhalb der Bauzone.

² Die Bauberatung stellt eine Kommission im Sinn von Art. 33 der Gemeindeordnung vom 1. September 2020 dar.

³ Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in der Organisationsverordnung.

⁴ Der Gemeinderat führt ein Siedlungsinventar, das der Bauberatung als Grundlage für deren Stellungnahmen dient. Das Inventar zeigt Stärken und Schwächen der vorhandenen Siedlungsstruktur aus ortsbaulicher und landschaftsästhetischer Sicht auf und weist auf bestehende oder fehlende identitätsstiftende Merkmale und Strukturen hin.

Art. 4 Qualitätssicherung

Der Gemeinderat kann als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan oder in Gebieten, an deren räumlichen Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, ein qualitätssicherndes Verfahren (Testplanung, Wettbewerb, Workshopverfahren, begleitetes Verfahren etc.) verlangen.

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 5 Kernzone

(§ 44 PBG)

¹ Die Kernzone dient der Erhaltung des Dorfkerns und bezweckt die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Dorfzentrums mit einer guten Eingliederung von Neu- und Umbauten in das gewachsene Dorfbild und in den Strassenraum.

² In der Kernzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- a) Wohnungen,
- b) nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe,
- c) öffentliche Bauten,
- d) Detailhandelsbetriebe, die auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind.

³ In der Kernzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Kernzone</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	15.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung) ³</i>	11.0 m
<i>Max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung) ^{3 4}</i>	11.0 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen ⁵</i>	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten ^{6 7 8}</i>	8.5 m
<i>min. Grenzabstand</i>	4.0 m

³ Partielle Fassadenerhebungen, deren Bereite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

⁴ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 32 zurückversetzt ist.

⁵ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

⁶ Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁷ Bei Gebäuden mit Schrägdach ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten, bei Gebäuden mit Flachdach auf allen Gebäudeseiten.

⁸ Im Rahmen von Gestaltungsplänen und qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

⁴ Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge orientieren sich grundsätzlich an den bestehenden Strukturen. Sie werden vom Gemeinderat anhand der ortsbildschützerischen und ortsbaulichen Anforderungen und gestützt auf die Beurteilung der Bauberatung im Einzelfall festgelegt.

⁵ Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich in zeitgemässer Architektursprache in das gewachsene Ortsbild einzuordnen.

⁶ Die Bauberatung berät die zuständige Stelle bei der Beurteilung von ortsbildrelevanten baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben, insbesondere Neubauten und wesentliche Änderungen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, der zuständigen Stelle vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

⁷ Entlang der Kantonsstrassen gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- a) Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Bereiche sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.
- b) Die zuständige Stelle kann zur Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses anordnen.

⁸ Bei ortsbildprägenden Bauvorhaben (insbesondere Neubauten) auf den Parzellen Nrn. 196, 200 und 201 sowie auf dem an die Kantonsstrasse angrenzenden Bereich der Parzelle Nr. 199 hat die Bauherrschaft auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen.

Art. 6 Dorfzone Sagen

(§ 44 PBG)

¹ Die Dorfzone Sagen dient der Erhaltung und massvollen Weiterentwicklung des Ortsteils Sagen unter Wahrung des bestehenden Charakters sowohl hinsichtlich der Erscheinung des ganzen Ortsteils als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Landwirtschaft, die Wohnnutzung und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

³ Der Gemeinderat erlässt ortsbauliche Leitlinien zum Ortsteil Sagen. Diese legen insbesondere fest:

- Teilgebiete mit Potenzial für ortsbauliche Aufwertungen
- Prozessabläufe bei baulichen Veränderungen
- Planungsgrundsätze zu den Kriterien gemäss Absatz 5

⁴ Umbauten, Erweiterungen und Ersatzbauten sind wie folgt zulässig:

- Parzelle Nr. 236: Umbau, Erweiterung und Ersatzbau;
- Parzelle Nr. 244: Wohnhaus: Umbau, massvolle Erweiterung und Ersatzbau; Scheune mit Anbauten: Umnutzung oder Ersatzbau (mit massvoller Umverteilung) im ungefähren Volumen der bestehenden Bauten;
- Parzelle Nr. 249: Umnutzung oder Ersatzbau
- Parzelle Nr. 262, Ökonomieteil: Umnutzung eines Teils zu Wohnen oder Ersatzbau für das Wohnen im Rahmen eines Teils des bisherigen Volumens.

Auf den übrigen Parzellen sind Umbauten, Ersatzbauten und massvolle bauliche Erweiterungen im Sinne von Optimierungen der Gebäudevolumen zulässig.

Neue land- und forstwirtschaftliche Bauten sind in der ganzen Dorfzone gestattet.

⁵ Bauliche Massnahmen sind qualitativ hochwertig zu gestalten, haben sich bezüglich Massstab und Form in das bauliche Umfeld einzufügen und den Ortsbaulichen Leitlinien zum Ortsteil Sagen zu entsprechen. Dies gilt insbesondere bezüglich:

- Stellung der Baute
- Kubischer Erscheinung der Baute
- Dach- und Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

⁶ Die Bauberatung berät den Gemeinderat bei der Beurteilung von baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

Bei Ortsbildrelevanten baulichen Veränderungen werden Anzahl, Stellung und Volumen der Bauten im Rahmen eines Varianzverfahrens Ausarbeitung von mehreren Varianten durch ein qualifiziertes Büro) definiert.

Art. 7 Mischzone

(§ 35 Abs. 6 PBG)

¹ In der Mischzone sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Wohnungen,
- b) nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe,
- c) öffentliche Bauten,
- d) Detailhandelsbetriebe, die auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind.

² In der Mischzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)⁹</i>	9.5 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)^{9 10}</i>	9.5 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen¹¹</i>	2.0 m
<i>max. Überbauungsziffer bei einem Wohnanteil ab 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i>	0.24
<i>max. Überbauungsziffer bei einem Wohnanteil bis 30% der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)</i>	0.35
<i>zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.06, jedoch mindestens 20 m ² anrechenbare Gebäudefläche

³ Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Wohnqualität nicht durch angrenzenden Strassenverkehr oder Gewerbebetriebe beeinträchtigt wird.

⁴ Wird in der Mischzone mit einem Wohnanteil ab 30% der Hauptnutzfläche bei Um- und Erneuerungsbauten eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² Hauptnutzfläche erstellt, erhöht sich die max. Überbauungsziffer um 0.04. Der Bonus wird nur einmalig gewährt.

⁹ Partielle Fassadenerhebungen, deren Bereite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

¹⁰ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 32 zurückversetzt ist.

¹¹ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

Art. 8 Spezielle Mischzone Klosterareal St. Urban

(§ 35 Abs. 6 PBG)

1 Die Spezielle Mischzone Klosterareal St. Urban bezweckt den Erhalt und die qualitätsvolle Weiterentwicklung der historischen Klosteranlage und des Weierhofs. Das Ensemble ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung in seiner Substanz zu erhalten.

2 Die Spezielle Mischzone Klosterareal St. Urban wird betreffend die zulässigen Nutzungen wie folgt unterteilt:

Zonenteil	Nutzung	ES
a	Wohnen, Büro-, Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen, kulturelle Nutzungen, Eventmanagement, Gastgewerbebetriebe, Verkaufseinrichtungen für den lokalen Bedarf	III
b	Kirchliche Nutzungen, Büro-/Dienstleistungsnutzungen, Pflege und Gesundheitswesen, kulturelle Nutzungen, Eventmanagement, Beherbergung, Wohnen in untergeordnetem Ausmass	II
c	Wohnen, Beherbergung, Büro-/Dienstleistungsnutzungen, Pflege und Gesundheitswesen, kulturelle Nutzungen, Eventmanagement	II
d	Büro-/Dienstleistungsnutzungen, Pflege und Gesundheitswesen, kulturelle Nutzungen, Eventmanagement, Wohnen (max. 1/3 der Hauptnutzfläche)	III

³ Die denkmalgeschützten Gebäude und Gebäudeteile dürfen unterhalten, erneuert, bei Zerstörung durch Elementarereignisse wiederaufgebaut und mit untergeordneten Anbauten für die Gebäudeerschliessung erweitert werden, sofern die Schutzziele dadurch nicht beeinträchtigt werden. Für das Haus P ist ein Ersatzbau zulässig.

Die Grün- und Freiflächen im von der Klostermauer umfassten Bereich sind als solche zu erhalten. An der Kantonsstrasse ist im Bereich der Baulücke (Brand von 1876) ein Neubau zulässig.

Bauliche Massnahmen sind in der kubischen und proportionalen Gestaltung sowie in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Ensemble abzustimmen und haben die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen. Änderungen an Bauten und Anlagen sowie Nutzungsänderungen dürfen nur nach Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erfolgen.

⁴ Für Neu- und Ersatzbauten ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Für ortsbildprägende Umbauten kann der Gemeinderat ein solches bei Bedarf verlangen.

Das qualitätssichernde Verfahren erfordert mindestens drei Entwürfe von voneinander unabhängigen und qualifizierten Verfassern. Der Gemeinderat und die von ihm bezeichneten Stellen sind an der Vorbereitung und Jurierung des qualitätssichernden Verfahrens zu beteiligen. Der Gemeinderat kann einen der drei Projektverfasser selbst bestimmen.

Art. 9 Wohnzonen A, B und C

(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen sind Wohnungen sowie nicht störende 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. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.

² In den Wohnzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone A</i>	<i>Wohnzone B</i>	<i>Wohnzone C</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	11.0 m	15.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15° Dachneigung)¹²</i>	8.0 m	9.5 m	11.0 m
<i>Max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15° Dachneigung)^{12 13}</i>	8.0 m	9.5 m	11.0 m
<i>Hangzuschlag zur Fassadenhöhe in Hanglagen¹⁴</i>	2.0 m	1.0 m	2.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten^{15 16}</i>	-	-	8.5 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.24	0.24	0.23
<i>max. ÜZ bei um min. 4.0 m reduzierter max. Gesamthöhe¹⁷</i>	0.27	0.24	0.23
<i>zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen</i>	0.06, jedoch mindestens 20 m ² anrechenbare Gebäudefläche		

¹² Partielle Fassadenerhebungen, deren Bereite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

¹³ Die Fassadenhöhe gilt für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 32 zurückversetzt ist.

¹⁴ Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der inneren der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt. Der Hangzuschlag gilt für alle Fassaden ausser der bergseitigen.

¹⁵ Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

¹⁶ Im Rahmen von Gestaltungsplänen und qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

¹⁷ In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

³ Wird in den Wohnzonen A und B bei Um- und Erneuerungsbauten eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² Hauptnutzfläche erstellt, erhöht sich die max. Überbauungsziffer um 0.04. Der Bonus wird nur einmalig gewährt.

Art. 10 Erhaltungszone Lischenweg

(§ 35 Abs. 6 PBG)

¹ Die Erhaltungszone Lischenweg dient der Erhaltung der bestehenden Überbauung. Zulässig sind Mischnutzungen gemäss Art. 7 Abs. 1 BZR.

² Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.

³ Der Gemeinderat kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinausgehen bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁴ Für Erweiterungen nach Abs. 3 gilt eine max. ÜZ von 0.06; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 20 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden; mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG zu erhalten.

Art. 11 Arbeitszone

(§ 46 PBG)

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

² Verkaufsgeschäfte sind in der Arbeitszone nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² und in Zusammenhang mit Eigenproduktion zulässig.

³ Wohnungen sind in der Arbeitszone nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

⁴ In der Arbeitszone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Arbeitszone</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	20.0 m
<i>min. Fassadenhöhe</i> ^{18 19}	7.0 m
<i>max. ÜZ</i>	0.65
<i>min. ÜZ</i> ²⁰	0.30
<i>min. Grenzabstand bei Bauten mit Gesamthöhe bis 14.0 m</i>	4.0 m
<i>min. Grenzabstand bei Bauten mit Gesamthöhe über 14.0 m</i>	5.0 m

⁵ Bauten und Anlagen sowie Abstell- und Lagerplätze müssen sich gut ins Landschaftsbild eingliedern. Am Siedlungsrand ist zudem für einen ökologisch wertvollen Übergang zur offenen Landschaft zu sorgen. Die zuständige Stelle kann zwecks Gewährleistung dieser Anforderungen einen Plan für die Umgebungsgestaltung verlangen.

Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

³ In der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 6 nach Anhang 1 (Kloster und Luzerner Psychiatrie) sind die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen. Bauliche Massnahmen werden durch eine ständige Baukommission der Luzerner Psychiatrie St. Urban, in der die kantonale Denkmalpflege vertreten ist, beurteilt.

¹⁸ Ausgenommen Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

¹⁹ In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betrieblichen Bedürfnissen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

²⁰ In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betrieblichen Bedürfnissen, kann der Gemeinderat Ausnahmen gewähren.

⁴ In den übrigen Zonen für öffentliche Zwecke berät die Bauberatung die zuständige Stelle bei der Beurteilung von relevanten Bauvorhaben, insbesondere Neubauten und wesentliche Änderungen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Art. 13 Grünzone

(§ 50 PBG)

In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

Art. 14 Grünzone Gewässerraum

¹ Die Grünzone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998²¹ (GSchV).

Art. 15 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.

²¹SR 814.201

b. Nichtbauzonen

Art. 16 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. Bei landschaftsprägenden Neubauten kann der Gemeinderat die Baugesuche der Bauberatung zur Beurteilung vorlegen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, der zuständigen Stelle vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

³ Nicht baubewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie geringfügige Aufschüttungen, Drainagen aller Art etc. und andere Massnahmen sind der Bauverwaltung zu melden. Sie dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft führen. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des übergeordneten Rechts.

⁴ Naturnahe Lebensräume und für den Artenschutz wertvolle Nischen sind grundsätzlich zu erhalten. Bei begründeter Entfernung ist ausreichend Ersatz zu schaffen.

⁵ Die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit wie möglich zu erhalten. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

Art. 17 Reservezone

(§ 55 PBG)

¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

Art. 18 Übriges Gebiet

(§ 56 PBG)

¹ Das Übrige Gebiet C umfasst die Flächen, die nach der Verordnung zum Schutz der Wässermatten an der Rot in den Gemeinden Grossdietwil, Altbüren und Pfaffnau vom 11. Juni 1996²² geschützt sind.

² Die naturnahen Lebensräume und ortstypischen Landschaftselemente im Übrigen Gebiet C sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Wertvolle Lebensräume und (wieder) gewässerte Matten sind mit Verträgen und entsprechenden Entschädigungen durch den Kanton und die "Wässermatten-Stiftung" zu sichern. Allfällige bauliche Veränderungen sind nur nach Rücksprache mit dem Kanton möglich.

Art. 19 Abbauzone

(§ 51 PBG)

¹ In der Abbauzone, die für den Abbau von Steinen und Erden bestimmt ist, sind die für den Abbau der Rohstoffe sowie die Wiederauffüllung und Rekultivierung der Abbaustelle erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig, die zusammen mit der Erschliessung und der Endgestaltung in der Bewilligung des Abbau- und Rekultivierungsprojekts festgelegt werden. Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Rohstoffabbau, der Wiederauffüllung oder der Rekultivierung und der ökologischen Aufwertung stehen, sind nicht zulässig.

² Für Zonenteile, die noch nicht abgebaut oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone oder einer Schutzzone sinngemäss.

³ Während des Abbaus sind immer mindestens 15 % der Grube als ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten. Der Erhalt dieser naturnahen Lebensräume und der langfristig zu sichernde Flächenanteil ist durch Vereinbarungen mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern sicherzustellen. Zur Festlegung der ökologischen Ausgleichsflächen während bzw. nach dem Abbau und zur Kontrolle der Rekultivierungsmassnahmen sind auf Kosten der Abbauunternehmer unabhängige Fachleute beizuziehen.

⁴ Ein möglichst grosser Anteil der Rekultivierung hat die Qualität von Fruchtfolgeflächen aufzuweisen. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind wieder herzustellen oder zu kompensieren.

²² SRL 712b

⁵ Nach Abschluss des Rohstoffabbaus und der Rekultivierung sind die betroffenen Flächen wieder der Landwirtschaftszone oder einer anderen, für die Nachnutzung geeigneten Zone zuzuführen.

Art. 20 Freihaltezone

(§ 58 PBG)

¹ Die überlagernde Freihaltezone dient der Freihaltung der Dorfumgebung und von Waldrändern.

² Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Lager, Ablagerungen, anderweitige Terrainveränderungen und Veränderungen, die zur Verarmung des Landschaftsbildes beitragen, sind nicht gestattet.

Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum

(§ 58 PBG)

¹ Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässern ausserhalb der Bauzone.

² In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

³ In den im Zonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV nicht.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 22 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte. Die einzelnen Gebiete sind im Zonenplan bezeichnet und in Anhang 3 aufgelistet

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

³ Nicht zulässig sind Massnahmen, welche die Schutzziele beeinträchtigen. Dazu zählen insbesondere:

- a) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- b) Terrainveränderungen,
- c) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- d) das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (ausgenommen Naturschutzzone im Wald),
- e) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- f) Sportveranstaltungen,
- g) der private und gewerbliche Gartenbau,
- h) das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege (ausgenommen Naturschutzzone im Wald),
- i) das Aussetzen von Pflanzen und Tieren (sofern dies nicht durch die kantonale Behörde bewilligt wurde).

⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele,
- b) für einzelne Naturschutzonen bei Nutzungen für Naturbeobachtung, Weiterbildungen, Schulungen, Naturerlebnisveranstaltungen usw.
- c) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. In der Regel dürfen die Feuchtgebiete ~~dürfen~~ frühestens Anfang September, die Trockengebiete frühestens Anfang Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen (wie Schnittzeitpunkt Anpassung, Beweidung der Extensivweiden und Herbstweide bei trockenen Bedingungen) sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 Landschaftsschutzzone Rottal

¹ Die überlagernde Landschaftsschutzzone Rottal bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

² Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

³ Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform oder zu einer Verarmung der Landschaft beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen (Materialentnahme, Aufschüttungen usw.), Aufforstungen, Begradigungen von Waldrändern, Roden von Hochstammobstgärten sowie Veränderungen von Bachläufen und Gräben.

⁴ In der Landschaftsschutzzone Rottal sind das Bodenrelief, das Grabensystem und die vernässten Stellen der ehemaligen Wässermatten zu erhalten. Für die künftig wieder gewässerten Matten werden die Auflagen und Entschädigungen mit dem Kanton vertraglich vereinbart.

⁵ Entlang von Gewässern, Hecken und Waldrändern ist ein Krautsaum von mind. 3.00 m Breite anzulegen. Entlang den unbestockten Gewässern ist ein Hochstaudensaum fachgerecht zu unterhalten.

Art. 24 Aussichtspunkte

Die im Zonenplan eingetragenen und in Anhang 4 aufgelisteten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

Art. 25 Naturobjekte

¹ Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

² Die im Zonenplan eingetragenen und im Anhang 5 aufgelisteten markanten Einzelbäume und Baumreihen sind geschützt. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Gemeinderates beseitigt werden. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

³ Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und markanten Einzelbäumen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen.

⁴ Die Gemeinde führt ein Inventar der Naturobjekte von lokaler Bedeutung INL. Dieses wird durch die Naturschutzkommission laufend aktualisiert, ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen. Die inventarisierten Objekte sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu erhalten.

Art. 26 Kulturdenkmäler

(§ 142 PBG)

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler im kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten, in deren Umgebung oder in Baugruppen ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten berät die Bauberatung den Gemeinderat. Der Bauherrschaft wird empfohlen, der zuständigen Stelle vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

² 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.

³ Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

⁴ Die Gemeinde führt ein Inventar der Kulturdenkmäler von lokaler Bedeutung. Das Inventar wird laufend aktualisiert, ist öffentlich und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die inventarisierten Objekte sind nach Möglichkeit in ihrem Bestand zu erhalten.

Art. 27 Archäologische Fundstellen

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. Die inventarisierten Fundstellen sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 28 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(§ 75 Abs. 1 PBG)

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten darf nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden.

² Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Gemeinderat kann die Gewährung der maximal zulässigen Abweichung gemäss Anhang 6 von den Anforderungen nach § 75 Abs. 3 und 4 PBG abhängig machen.

³ Der Gemeinderat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

⁴ Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

Art. 29 Gestaltungsplan

(§ 75 Abs. 2 PBG)

¹ Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei der von der Bau- und Zonenordnung oder von einem Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt:

- a) in der Kernzone 2'000 m²,
- b) in den übrigen Bauzonen 2'500 m².

² Der Gemeinderat kann im Sinne von § 75 PBG und unter Vorbehalt von Abs. 1 Ausnahmen von den öffentlichen Bauvorschriften gestatten, sofern die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 30 BZR umfassend erfüllt sind.

³ Die Bauberatung berät den Gemeinderat bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen. Zu Beginn der Planungsarbeiten ist mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen.

⁴ In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades des SIA-Merkblatts 2040 richtet.

III. Bauvorschriften

Art. 30 Gestaltungsgrundsätze

(§ 140 Abs. 1 PBG)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussenräume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- g) die topografische Einordnung sowie
- h) in landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern die gute Einpassung in das Landschaftsbild.

³ Zu beachten bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung ist weiter das Siedlungsinventar des Gemeinderats nach Art. 3 Abs. 4.

⁴ Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes kann der Gemeinderat Bepflanzungen und Begrünungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen verlangen. Neu entstehende Siedlungsränder sind durch ökologisch wertvolle Übergangsbereiche/Randbepflanzungen in die Landschaft einzugliedern.

Art. 31 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

¹ Bauten sind so in die bestehenden topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

² Die Höhe von Stützmauern und Stützkonstruktionen mit ähnlicher Funktion (Florwänder etc.) darf in der Regel 1.50 m nicht übersteigen.

³ Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

¹ In den Wohn- und Mischzonen gilt in Bezug auf die max. Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 15 % Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. In Hanglagen (Geländeneigung min. 10 %) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.

² Die Fläche des obersten Geschosses muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1/3 reduziert werden. Die massgebende Grundfläche wird durch die Fassadenlinie des darunterliegenden Geschosses bestimmt (siehe Skizze in Anhang 7).

³ Das zurückversetzte oberste Geschoss darf maximal eine Höhe von 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis höchster Punkt der Dachkonstruktion).

⁴ Die Regelung der Zurückversetzung gilt im flachen Gelände nur, wenn die realisierte Gesamthöhe die zulässige Fassadenhöhe überschreitet.

Art. 33 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.

² Im Interesse des Orts- und Strassenbildes kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.

³ Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben nach Art. 18a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979²³ sowie die kantonalen Richtlinien Solaranlagen.

⁴ Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 % sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden. Terrassen bei zurückversetzten obersten Geschossen nach Art. 32 sind hiervon ausgenommen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

⁵ Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster) und Querfirste sind zulässig, wenn:

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt,
- c) die Gesamtlänge der Dachaufbauten höchstens 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge beträgt.

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

⁶ Dachflächenfenster sind in der Regel als Rechtecke mit der Längsseite in der Vertikalen anzuordnen.

Art. 34 Anforderungen an die Begrünung

¹ Der Umgebung und den Aussenräumen ist grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken.

² Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Steingärten ohne ökologischen Nutzen sind nicht zulässig.

²³SR 700

³ Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen. Die Gemeinde ordnet die Bekämpfungsmassnahmen an und setzt den betroffenen Grundeigentümern unter Androhung der Ersatzvornahme eine angemessene Frist. Rechtskräftig verfügte Massnahmen, welche innert Frist nicht oder nicht vorschriftsgemäss durchgeführt werden, lässt sie auf Kosten der Grundeigentümer durch Dritte vornehmen.

⁴ Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen über Bepflanzungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes verfügen und die Pflanzung von Einzel- oder Alleebäumen verlangen.

⁵ Der Gemeinderat fördert ökologisch oder landschaftlich wertvolle Lebensräume und Naturelemente sowie deren Aufwertung und Vernetzung. Er kann dafür in Verträgen Beiträge und Abgeltungen an Bewirtschafterinnen oder Bewirtschafter bzw. Eigentümerinnen oder Eigentümer festlegen.

⁶ Innerhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten sind in der Regel mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten. Innerhalb der Arbeitszone sind 2/3 der anrechenbaren Grünfläche nach § 18 PBV zur Förderung der Biodiversität naturnah zu gestalten.

⁷ Als naturnahe Flächen können angerechnet werden:

- Hochstaudenflure, Krautsäume
- artenreiche Hecken aus einheimischen Straucharten
- artenreiche Blumenwiese, Magerwiesen, Feuchtwiesen, Blumenrasen
- Ruderalflächen, schwach bewachsene Flächen wie Kies-, und Mergelplätze etc.

Nicht angerechnet werden können begrünte Fassaden und Flachdächer.

⁸ Bei Nichteinhaltung der Vorgaben nach Abs. 4 kann der Gemeinderat dem Grundeigentümer eine Abgabe von maximal 10 Franken je Quadratmeter Grundstücksfläche in Rechnung stellen. Die Abgaben sind für Massnahmen zur Förderung der Biodiversität im öffentlichen Raum zu verwenden.

Art. 35 Mindestabstände gegenüber Strassen

(§§ 84. StrG)

Neue oberirdische Bauten und Anlagen haben gestützt auf das kommunale Strassenreglement folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a) zu Kantonsstrassen 6 m
- b) zu Gemeindestrassen 3 m
- c) zu Güterstrassen 2 m
- d) zu Privatstrassen 2 m
- e) zu Wegen 2 m

Art. 36 Abstellflächen für Fahrzeuge

(§§ 93 ff. StrG)

¹ Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr auf privatem Grund folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu schaffen:

- a) bei Einfamilienhäusern, Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern: Zwei Abstellplätze pro Wohneinheit;
- b) bei Mehrfamilienhäusern: Pro Wohnung mindestens 1 ½ Abstellplätze; pro drei Wohnungen zudem ein Abstellplatz für Besucher.

² Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Cafés, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge aufgrund der VSS-Normen fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

⁴ Die vorgeschriebenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraums auf privatem Grund zu realisieren. Zwecks Schonung des Ortsbilds und Erhalt der Frei- und Spielflächen sind ab 12 Pflichtabstellplätzen mind. 50% der Abstellplätze in Einstellhallen zu erstellen. Erfordern es die Verhältnisse, kann der Gemeinderat auch bei weniger als 12 Pflichtabstellplätzen eine unterirdische Anlage von Abstellplätzen verlangen.

⁵ Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

⁶ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Velos ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl für Veloparkieranlagen» zu berechnen.

⁷ Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle ausreichend Abstellflächen bereitzustellen. Die Anzahl der Abstellflächen darf 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Parkfelder nicht unterschreiten. Bruchteile von weniger als 0.5 Abstellflächen werden abgerundet, jene von 0.5 und mehr Abstellflächen werden aufgerundet.

⁸ Dimensionierung und Ausgestaltung der Abstellplätze richten sich nach den VSS-Normen.

⁹ In begründeten Fällen kann der Gemeinderat gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Abs. 10 eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen, die Mindestzahl an Abstellplätzen herabsetzen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

¹⁰ Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn sich erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz abzeichnen. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
- c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
- d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
- f) Monitoring,
- g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Art. 37 Energie

(§§ 163 bis 165 PBG, § 14 PBV)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.

² Im Übrigen gelten die Anforderungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Art. 38 Ersatzabgabe für Spielplätze und Parkplätze

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG und 96 Abs. 1 StrG)

¹ Die Ersatzabgabe nach § 159 PBG beträgt Fr. 5'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche über keinen Spielplatz oder andere Freizeitanlage verfügt.

² Die Ersatzabgabe für Abstellplätze nach § 95 StrG²⁴ beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 6'000.–. Der Ertrag der Ersatzabgaben wird zur Schaffung von öffentlich benützbaren Abstellflächen verwendet. Wenn immer möglich, sind diese Abstellflächen in nützlicher Distanz zu den Bauten zu erstellen, für welche eine Ersatzabgabe entrichtet wurde.

³ Die Abgabe wird jährlich auf den 01.01. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2010 = 100).

⁴ Die Ersatzabgaben sind innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 39 Kehrichtabfuhr, Container- und Kompostplätze

¹ Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.

² Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von Abstellplätzen an geeigneter Lage verlangen.

³ Bei bestehenden und neuen Überbauungen kann der Gemeinderat Kompostplätze verlangen. Diese sind von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten.

Art. 40 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986²⁵ (LSV). Eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

²⁴ SRL 755

²⁵ SR 814.41

² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

Art. 41 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG)

¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

² Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

³ Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion).

⁴ Der Gemeinderat berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

⁵ In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

⁶ In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung legt der Gemeinderat aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷ In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Er kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

Art. 42 Technische Gefahren

¹ Bei Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, 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.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 43 Gebühren

(§ 212 PBG)

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.

² Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.– und 175.– fest.

³ Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

⁴ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen verursacht. Die Gemeinde kann auf Antrag in begründeten Fällen einen Kostenanteil übernehmen.

⁵ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 44 Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.

² Wer die Vorschriften nach Art. 22 Abs. 2 und 3, Art. 23 Abs. 3 sowie Art. 25 Abs. 2 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 45 Schlussbestimmung

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 9. Juni 1992 wird aufgehoben.

³ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan „Am Rebhang“ vom 28.05.2013
- Gestaltungsplan „Altweg“ vom 20.12.1996 resp. 28.05.2013
- Gestaltungsplan „Stegmatt“ vom 20.08.2013
- Gestaltungsplan „Parkweiher“ vom 28.08.2008 resp. 23.08.2011
- Gestaltungsplan „Lischenweg“ (ohne Datum; Parzellen-Nrn. 1258, 1275, 1276, 1379, 1380, 1381, 1385)
- Gestaltungsplan „Birchmatt“ (ohne Datum; Parzellen-Nrn. 324, 1100)
- Gestaltungsplan „Sagiacher“ (ohne Datum; Parzellen-Nrn. 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301)

Pfaffnau, den 5. Juli 2022

Namens des Gemeinderates:

Die Gemeindepräsidentin:

Sandra Cellarius

Die Gemeindeschreiberin:

Beatrice Stöckli-Kurmann

Anhang 1: Nutzungen in den Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
1	Kirche Pfaffnau	Kirche Friedhof	II
2	Schulanlage Pfaffnau	Schulanlage	II
3	Mülimatte Pfaffnau	Mehrzweckgebäude, Turnhalle, Sportanlagen	II
4	Chrüpfli Pfaffnau	Schnitzelfeuerung und Werkhof der Korporations-gemeinde Pfaffnau	III
5	Murhof St. Urban	Alters- und Pflegeheim Murhof mit zugehöriger Infrastruktur	II
6	Schulanlage St. Urban	Schul- und Sportanlage	II
7	Kloster und Luzerner Psychiatrie, St. Urban	Luzerner Psychiatrie mit zugehöriger Infrastruktur	II

Anhang 2: Nutzungen in den Grünzonen

Ortsteil Pfaffnau

<i>Nr.</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>
1	Beim Mühlekanal	Freihaltung der Sicht auf den Kirchenbereich und auf den Pfarrhof; keine Hochbauten, ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung
2	Unterhalb Schulhaus	Freihaltung Umgebung Kirche; Keine Hochbauten
3	Spilhof, Stegmatt	Freihaltung Gewässer, Aufenthaltsbereich
4	Kofmatt; Spilhof	Freihaltung Gewässer, Aufenthaltsbereich
5	Schmidhalde	Siedlungsdurchgrünung, Aufenthaltsbereich
6	Sagen	Siedlungsdurchgrünung, Aufenthaltsbereich, Freihaltung Umgebung; Umgebungsgestaltung, Wege für den Langsamverkehr, Hofzufahrten; Keine Hochbauten
7	Muttibach	Freihaltung Gewässer, Aufenthaltsbereich

Ortsteil St. Urban

<i>Nr.</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>
8	Entlang des Stempech	Freihaltung Gewässer, Aufenthaltsbereich
9	Murhofstrasse	Lagerplatz, Parkplätze
10	Beim Mühlebach	Freihaltung Gewässer
11	Entlang der Rot	Freihaltung Gewässer; Ortsübliche landwirtschaftliche Nutzung; Familiengärten; Flächen zur Förderung der Biodiversität

Anhang 3: Naturschutzzonen

Erläuterung zu den nachfolgenden Objektbezeichnungen:

Trockenstandort: Trockenwiesen/-weiden, Ginsterheiden, Ruderalstandorte; als Biodiversitätsförderfläche: Extensivwiese, Extensivweide und Ruderalfläche.

Feuchtgebiet: Feuchtwiesen, Feuchtgebiet (Streuefläche, Hochstaudensaum, Still-/Fließgewässer/Quellen); als Biodiversitätsförderfläche: Extensivwiese, Extensivweide, Streuefläche und Wassergraben, Tümpel, Teich.

Naturschutzzonen

Nr.	Objektbezeichnung
N1	Trockenwiese/-weide/Ginsterheide
N2	Feucht-/Trockenwiese
N3	Feucht-/Trockenwiese
N4	Trockenwiese
N5	Feucht-/Trockenwiese
N6	Feucht-/Trockenwiese
N7	Feuchtwiese
N9	Trocken-/Feuchtwiese
N10	Feucht-/Trockenwiese
N11	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N12	Feuchtwiese
N13	Feuchtwiese
N14	Feucht-/Trockenwiese
N15	Trocken-/Feuchtwiese
N16	Trockenwiese
N17	Trocken-/Feuchtwiese
N18	Feuchtgebiet/Feuchtwiese/
N19	Feucht-/Trockenwiese
N20	Feucht-/Trockenwiese/Feuchtgebiet
N21	Trocken-/Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N22	Trocken-/Feuchtwiese
N23	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N24	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N25	Trocken-/Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N26	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese
N27	Trockenwiese

<i>Nr.</i>	<i>Objektbezeichnung</i>
N28	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese/Ruderalstandort
N29	Trockenwiese/-weide
N30	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N31	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N32	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N34	Trockenwiese
N35	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N36	Feucht-/Trockenwiese/Feuchtgebiet
N37	Feuchtwiese
N38	Feucht-/Trockenwiese/Feuchtgebiet
N39	Trockenwiese
N40	Trocken-/Feuchtwiese
N42	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N43	Feuchtwiese
N45	Trockenwiese
N46	Trockenwiese
N47	Trockenstandort und Feuchtgebiet
N48	Trockenstandort
N49	Feuchtgebiet
N51	Trockenwiese
N52	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N54	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese/Ginsterheide
N55	Trockenwiese/Ginsterheide
N56	Trocken-/Feuchtwiese
N57	Trockenwiese/Ruderalstandort
N58	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N59	Trockenwiese/Ginsterheide/Ruderalstandort
N60	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N61	Trockenwiese/-weide/Feuchtwiese
N62	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N63	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N64	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N65	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese
N66	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N67	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese

<i>Nr.</i>	<i>Objektbezeichnung</i>
N68	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese
N69	Trockenwiese
N70	Trocken-/Feuchtwiese
N71	Feucht-/Trockenwiese/Feuchtgebiet
N72	Trockenwiese/-weide/Ruderalstandort
N73	Trockenwiese/-weide/Ruderalstandort
N74	Trockenwiese/-weide/Ruderalstandort
N75	Trockenwiese/Ruderalstandort
N76	Trockenwiese/Ruderalstandort/Feuchtgebiet
N77	Feuchtwiese
N78	Feuchtwiese
N79	Trockenwiese
N80	Trockenwiese/-weide/Feuchtwiese
N81	Trockenwiese
N83	Trockenwiese/-weide
N84	Trockenwiese
N85	Trockenwiese/Ruderalstandort
N86	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N87	Trockenwiese
N88	Trockenwiese
N89	Feuchtwiese
N90	Trockenwiese/Ginsterheide
N91	Trockenwiese/Ginsterheide
N92	Trockenstandort
N94	Feuchtwiese/Feuchtgebiet
N95	Feuchtgebiet/Feuchtwiese
N96	Trockenwiese/-weide
N97	Trockenwiese/-weide/Ruderalstandort
N98	Trockenwiese
N99	Trockenwiese

Naturschutzzonen im Wald

Erläuterung zu den nachfolgenden Objektbezeichnungen:

Feucht- und Auenwald: feuchte Wälder, teils mit Auendynamik oder Biberaktivität; Feuchtgebiet: Hochstaudenfluren, Feuchtwiesen, Weiher, Teiche, Tümpel, Bächlein und Quellen; Trockenwald: lichter Waldstandort; Ginsterheide: lichter Trockenwald mit Zwergsträuchern ; Ruderalstandort: Felsaufschlüsse, Gruben, Felskeller/Höhlen

<i>Nr.</i>	<i>Objektbezeichnung</i>
WN1	Feucht- und Auenwald, Feuchtgebiet
WN2	Trockenwald/Ginsterheide/Ruderalstandort
WN3	Feucht- und Auenwald, Feuchtgebiet
WN4	Feuchtgebiet/Stillgewässer
WN5	Feuchtwald/Feuchtgebiet
WN6	Feucht- und Auenwald/Feuchtgebiet
WN7	Feucht- und Auenwald/Feuchtgebiet
WN8	Feuchtwald/Feuchtgebiet
WN9	Trockenwald/Ginsterheide
WN10	Feuchtwald/Auenwald
WN11	Feuchtwald/Feuchtgebiet/Stillgewässer
WN12	Feuchtgebiet/Stillgewässer
WN13	Trockenwald/Ginsterheide
WN14	Trockenwald/Ginsterheide/Ruderalstandort
WN15	Trockenwald/Ruderalstandort
WN16	Feuchtwald/Feuchtgebiet
WN18	Feuchtwald/Feuchtgebiet/Stillgewässer
WN22	Feuchtwald/Feuchtgebiet/Stillgewässer
WN24	Feuchtgebiet/Feucht-/Trockenwiese
WN25	Trockenwald/Ruderalstandort
WN27	Feuchtwald/Feuchtgebiet
WN28	Trockenwald/Ruderalstandort
WN30	Feuchtwald
WN31	Feuchtwald
WN32	Trockenwald/Ginsterheide
WN33	Trockenwald/Ginsterheide/Ruderalstandort
WN34	Feuchtwald/Feuchtgebiet/Ruderalstandort

Anhang 4: Aussichtspunkte

<i>Nr.</i>	<i>Ortsbezeichnung</i>	<i>Ortsteil</i>	<i>Parz. Nr.</i>	<i>Bemerkungen</i>
1	Sagiacher	St. Urban	1312	
2	Chüewald	St. Urban	475	versch.
3	Berghof	St. Urban	447	
4	Ludligen	St. Urban	460	
5	Chrumme	St. Urban	509	Wybärg
6	Wissegg	Pfaffnau	672	
7	Rotwald	Pfaffnau	845	
8	Weidhöchi	Pfaffnau	321	
9	Brienglenstr.	Pfaffnau	856	
10	Spitzhubel	Pfaffnau	790	
11	Hüttenrain	Pfaffnau	590	
12	Tannbach	Pfaffnau	818	Allmendstrasse
13	Burg-Hübschegrabe	Pfaffnau	941	Hübschengrabenstrasse
14	Aeberdingen	Pfaffnau	874	Schlösslerstrasse
15	Chlämpe	Pfaffnau	532	

Anhang 5: Naturobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parz. Nr.</i>
1	Nussbaum	Ludlingen	462
2	Baumhain: Eiche, Ulme, Büsche	Ludligen / Äschbachmatte	463
3	Baumhain: Eiche, Buche, Büsche	Ludligen / Steihaldeweid	911
4	Linden	Ludligen / Parkplatz	19
5	Linde	Unter Berghof	453
6	Linden (3)	Ober Berghof	446, 447
7	Eichen (4)	Berghof / Mattenhof	452
8	Eichen (3)	Unter Berghof / Grube	444
9	Linde	Chli Sonnhalden	435
10	Eichen (3)	Chli Sonnhalden	438
11	Eiche, Büsche	Chli Sonnhalden	72
12	NVR Linde	Gross Sonnhalden	72 / 469
13	Allee: Linden, Eichen, Hagenbuchen, Buchen, Ulmen, Bergahorne	Gross Sonnhalden	469
14	Eiche	Gross Sonnhalden	1218
15	Linden, Bergahorn	Richterhof / Ruckstuhl	475
16	Linde	Richterhof / Vock	481
17	Eiche	Linderhof / Weier	482
18	Linde	Linderhof	483
19	Eiche	Linderhof	481
20	R.buche, Linden, Kastanie	Neuschürhof	482
21	Eichen	Neuschür / Groppenbach	483
22	Eichen	Sandacherhof	483
23	Eichen, Erle	Oberer St. Urbanweier	24
24	Linden, Trauerweiden, Eichen, Erlen	Unterer St. Urbanweier	24
25	Parkanlage: Linden, Blutbuchen, Kastanien, Nussbäume, Bergahorne, Birken, Robinien	Parkanlage Kloster St. Urban	17
26	Linde	Kirchenplatz	17
27	Erle	Groppenbach b. Sagiacher	17

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parz. Nr.</i>
28	Chlosterhain	Sagiacher	1312
29	Eichen (5)	Sagiacher / Parkplatz	1314, 1316, 1317
30	Tanzlinde	Sagiacher / Parkplatz	1315
31	Kastanien (2)	Murhof	335
32	Eichen (3)	Mösli / Hornusserplatz	482
33	Linde	Groppenbach bei Rothärd	910
34	Eiche, Linde	Eiholz	488
35	Eichengruppe	Eiholz	488
36	Linde	Eiholz	503
37	Linde	Bikadei	497
38	Linde	Chrumme	509
39	Linde	Chrumme	502
40	Kastanie	Chrumme	506
41	Linde	Ober Hasli	670
42	Kastanie	Haslistrasse	670
43	Eiche	Oedenwil, M-Weg, B.wil	661
44	Linde	Oedenwil	675
45	Eiche	Boweid	686
46	Linde	Schäfnis	1132
47	Linde	Bötschishalde	719
48	Linde	Schuelerslehn	743
49	Rotbuche	Schuelerslehn	402
50	Linde	Scharleten – Allmend	759
51	Eiche	Chuglerweid	754
52	Eiche	Hubel	735
53	Hainbuche	Pfarrhof	103
54	Linde	Kurmannhof	242
55	Hainbauche	Hübeli / Wisseggstr.	642
56	Linde	Diechselbach	647
57	Eiche	Sonnenrainstr.	656
58	Eiche	Wissegg 1	914
59	Bergahorn	Brüschhubel	514
60	Linde	Brüschhubel	516
61	Linde	Moosacher	639
62	Eiche	Chäppeli	768

<i>Nr.</i>	<i>Baumart</i>	<i>Flurname</i>	<i>Parz. Nr.</i>
63	Eichenreihe (12)	Chäppeliacher	794
64	Hainbuche	Brunnmatt / Industrie	428
65	Linden (2)	Brunnmatt	775
66	Park, versch. Arten	Brunnmatt	774
67	Linde	Ober Tannbach	786
68	Linde	Ober Tannbach	818
69	Linde	Ober Tannbach	817
70	Eiche	Nuttelen	807
71	Eiche	Nuttelen	816
72	Linde	Nuttelen	1425
73	Eiche	Nuttelen	807
74	Roteichen (2)	Vorder Herrenwäldli	790
75	Eiche	Hütterain	590
76	Eiche	Chottengass	206
77	Linde	Chottenweg	408
78	Rotbuche	Spilhof	1149
79	Eiche	Aebnet / Steiacher	616
80	Linde	Buttenried 2	615
81	Linde	Buttenried	614
82	Linde	Buttenried	612
83	Linde	Buttenried	611
84	Linde	Steiacher	607
85	Linde	Burgfeld	559
86	Linde	Burghof	565
87	Kastanie	Burgstrasse	564
88	Linde	Burg	585
89	Linde	Schlössli	572
90	Linde	Burg, Wasserreservoir	580
91	Linde	Neuhus	537
92	Linde	Witenlingenstr.	533
93	Linde	Witenlingenstr.	537
94	Ulme	Eichwäldli ehem. L.weier	529
95	Linde	Witeling,	519
96	Linde	Witeling	522

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Ortsteil Pfaffnau

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>max. Abweichung²⁶ nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Mülimatte	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	
Grossacher	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	
Dorfkern	Verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung, hochwertige gemeinschaftliche, mindestens teilweise öffentlich zugängliche Aussenräume, gemeinschaftliche Parkierung; Berücksichtigung der besonderen Ortsbaulichen Anforderungen (insbes. Bereich Dorfstrasse/ Mülistrasse); bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist der benachbarten Mülimatthalle als Veranstaltungsort Rechnung zu tragen, indem geeignete Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen getroffen werden.	
Kofmatt	Verdichtete Überbauung mit gemischter Nutzung, hochwertige gemeinschaftliche Aussenräume, gemeinschaftliche Parkierung; Berücksichtigung der besonderen Ortsbaulichen Anforderungen (insbes. Bereich Kreuzung Dorf-/Sagenstrasse)	
Spilhof	Verdichtete Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild.	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: 3.0 m
Sagenstrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	

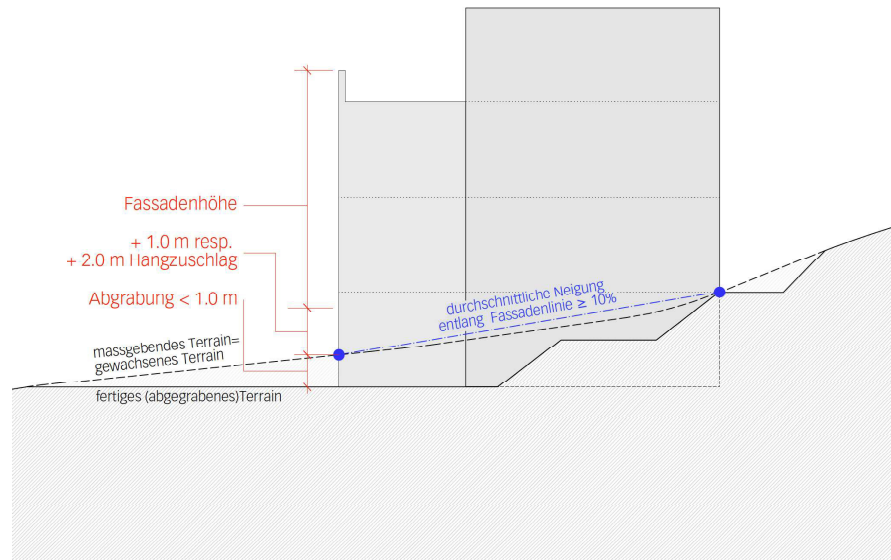
²⁶ Ist in der Spalte nichts vermerkt, sind maximale Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

Ortsteil St. Urban

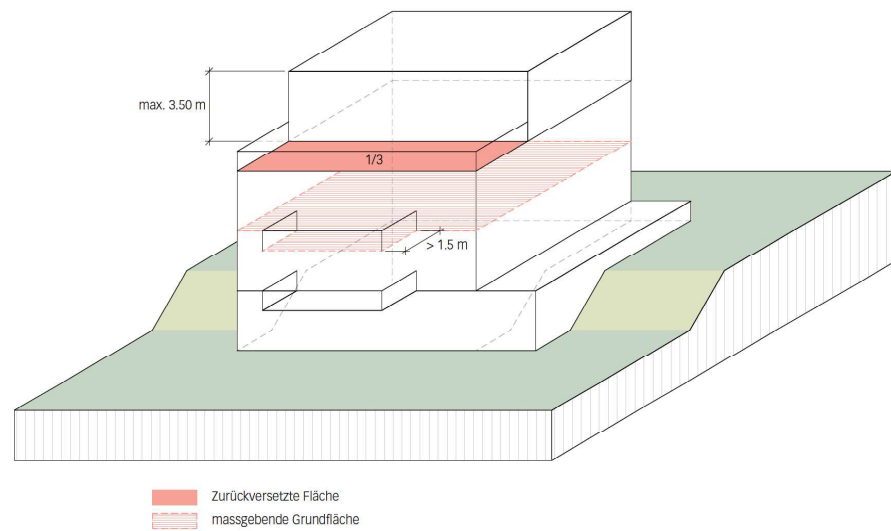
<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Birchmatt	Verdichtete Überbauung mit Mehrfamilienhäusern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung, einheitliches Erscheinungsbild.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: 3.0 m
Fruchtschüür	Überbauung mit gemischter Nutzung. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müsste funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulicher und gestalterischer Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: 3.0 m
Tundwilerweg	Überbauung mit gemischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulicher und gestalterischer Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: 3.0 m
Winkelmatte	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts	

Anhang 7: Erläuternde Skizzen

Höhen gemäss Art. 5, 7 und 9 BZR



Zurückversetzung oberstes Geschoss (Art. 32 BZR)



Querschnitt Dachaufbau (mit OK Dachrand) (Art. 32 BZR)

