



Gemeinde Mauensee

Bau- und Zonenreglement (BZR)

vom 20. Juni 2023

1. Öffentliche Auflage vom 17. Januar bis 15. Februar 2022

2. Öffentliche Auflage vom 13. Februar bis 14. März 2023

Von der Gemeindeversammlung Mauensee beschlossen am 20. Juni 2023

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 398 am 16. April 2024 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen am 23. Mai 2024.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Zuständigkeit, Gutachten	4
Art. 3	Klimaschutz und Klimaadaptation	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	4
a.	Bauzonen	4
Art. 4	Dorfzone Mauensee DM	4
Art. 5	Dorfzone Kaltbach DK	6
Art. 6	Wohnzonen W	6
Art. 7	Arbeits- und Wohnzonen AW	7
Art. 8	Arbeitszone A	7
Art. 9	Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	8
Art. 10	Campingzone C	8
Art. 11	Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage S	9
Art. 12	Grünzone GR	9
Art. 13	Grünzone Gewässerraum GG	9
Art. 14	Sonderbauzone Schloss S-S	10
Art. 15	Sonderbauzone Felsenkeller S-F	10
Art. 16	Sonderbauzone Kaltbach S-K	11
Art. 17	Verkehrszone VZ	11
b.	Nichtbauzonen	11
Art. 18	Zone Bognau Z-B	11
Art. 19	Landwirtschaftszone LW	11
Art. 20	Übriges Gebiet	12
Art. 21	Reservezone R	12
Art. 22	Schutz vor Naturgefahren	12
Art. 23	Freihaltezone Gewässerraum FG	13
Art. 24	Freihaltezone Wildtierkorridor FW	13
c.	Schutzzonen und Schutzobjekte	13
Art. 25	Kommunale Naturschutzzone Chalpecherweiher	13
Art. 26	Landschaftsschutzzone	14
Art. 27	Naturobjekte N	14
Art. 28	Kulturdenkmäler K	15
Art. 29	Archäologische Fundstellen	15
d.	Sondernutzungsplanung	15
Art. 30	Gestaltungsplanpflicht	15
III.	BAUVORSCHRIFTEN	16
Art. 31	Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	16
Art. 32	Preisgünstiger Wohnungsbau	16
Art. 33	Qualität	17
Art. 34	Terrainveränderungen	17
Art. 35	Dachgestaltung	18
Art. 36	Bepflanzung	18
Art. 37	Gestaltung des Siedlungsrandes	18

Art. 38	Reklamen	18
Art. 39	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	19
Art. 40	Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen	19
Art. 41	Technische Gefahren	20
Art. 42	Spielplätze und Freizeitanlagen-	20
Art. 43	Vermeidung von Lichtemissionen	20
Art. 44	Antennenanlagen	21
IV.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	22
Art. 45	Gebühren	22
Art. 46	Strafbestimmungen	22
Art. 47	Schlussbestimmung	22
Art. 48	Übergangsbestimmungen	22
Art. 49	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	22
	Anhang I: Verzeichnis der Naturobjekte (N)	24
	Anhang II: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	25
	Anhang III: Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)	26

Die Einwohnergemeinde Mauensee erlässt, gestützt auf § 17 Abs. 1 sowie § 34 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern und gestützt auf die § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Luzern, folgendes Bau- und Zonenreglement:

I. **ALLGEMEINES**

Art. 1 **Zweck**

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung 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.

Art. 2 **Zuständigkeit, Gutachten**

1. Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen und Bau- und Zonenreglementen
2. Der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen.
3. Zur Beurteilung von Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.

Art. 3 **Klimaschutz und Klimaadaptation**

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

II. **ZONENBESTIMMUNGEN**

a. **BAUZONEN**

Art. 4 **Dorfzone Mauensee DM**

1. Die Dorfzone Mauensee bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der räumlichen und baulichen Eigenarten, die ortsbildgerechte Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie eine angemessene qualitätsvolle Weiterentwicklung a des Dorfkerns und die Stärkung von Gewerbe, Ladengeschäften und öffentlichem Raum.
2. Die Dorfzone Mauensee ist für Wohnbauten oder Wohnbauten mit höchstens mässig störenden Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetrieben sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.
3. Umbauten, welche die Gebäudestruktur im Wesentlichen nicht verändern, dürfen die Gebäudemasse des Altbaus aufweisen, auch wenn der Altbau die zulässigen Grundmasse gemäss Absatz 5 überschreitet. Der Gemeinderat kann bei Umbauten ausnahmsweise grössere oder kleinere

Gebäudemasse anordnen. Er beachtet dabei die architektonische Qualität der Gebäude, ihre Einordnung in das Ortsbild sowie die Anforderungen der Verkehrssicherheit.

4. Neu- und Ersatzbauten orientieren sich in Lage und Stellung an den bestehenden Bauten und sind auf die Strassen und Plätze ausgerichtet.

5. Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	14 m
-----------------	------

Für Neu-, Um-, und Ersatzbauten legt der Gemeinderat die zulässige Überbauungsziffer, sowie allfällige andere Gebäudemasse (z.B. Fassadenhöhe, Gebäudelänge) unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildes, fest. Unabhängig von der Gesamthöhe gilt für Hauptbauten ein Grenzabstand von 4.00 m gemäss § 122 PBG.

6. Abbrüche von Gebäuden, Gebäudeteilen oder Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche können bewilligt werden, wenn prägende Elemente des Orts- oder Strassenbildes nicht längerfristig beeinträchtigt werden.
7. Der Gemeinderat erlässt einen ortsbildgerechten Baulinienplan, welcher auch Niveaulinien enthalten kann. Erfüllen die Vorplatzbereiche zwischen Gebäude und Strasse auch öffentliche Aufgaben, sind die Eigentümer verpflichtet frühzeitig mit der Gemeinde das Gespräch zu suchen; diese beteiligt sich an der Planung und Gestaltung.
8. Die Fassaden entlang der Strasse sind dem Charakter entsprechend zu gestalten. Hauseingänge liegen in der Regel auf der Strassenseite. Farbe und Material von Fassaden sollen sich auf das vorhandene Spektrum beschränken. Die Gestaltung von Fassadenelemente (z.B. Fensterläden) hat sich am Bestand zu orientieren.
9. Die Form, Neigung sowie Materialisierung der Dächer haben sich am Bestand in der Dorfzone zu orientieren.
10. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
11. In einem Umgebungsplan ist aufzuzeigen, wie der Vorplatzbereich gestaltet wird. Befestigte Vorplatzbereiche, grüne Wiesen, Grenzhecken, -zäune oder -mauern, sowie Hochstammbäume müssen in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.
12. Für Neu-, und Ersatzneubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuchs beim Gemeinderat eine Vorabklärung einzuholen.
13. Zur Beurteilung von Baugesuchen, die das Gebäudeäussere betreffen, kann der Gemeinderat eine Überprüfung nach ortsbaulichen, bauhistorischen und architektonischen Gesichtspunkten vornehmen lassen. Der Gesuchsteller trägt die Kosten dieser Überprüfung.
14. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz anzustreben. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
15. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 5 Dorfzone Kaltbach DK

1. Die Dorfzone Kaltbach bezweckt die Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung des ursprünglichen Gemeindeteils Kaltbach. Die Bauten haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einzufügen. In der Dorfzone sollen die Eigenheiten Kaltbachs erhalten bleiben, welche den Ortsteil von einer reinen Wohnsiedlung im Grünen unterscheiden.
2. Die Dorfzone Kaltbach ist für Wohnbauten, höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sowie für Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke bestimmt. Ein- oder Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil eines Gesamtkonzepts sind oder am Übergang von der Dorfzone zur Wohnzone liegen. Der Weiterbestand bestehender landwirtschaftlicher Betriebe bleibt gewährleistet.
3. Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.09
4. Für die Dorfzone Kaltbach gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 30 BZR. Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.
5. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz anzustreben. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Wohnzonen W

1. 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.
2. Es gelten folgende Masse:

	W-A	W-B	W-C	W-D
Min. Gesamthöhe	11 m	-	-	-
Max. Gesamthöhe	14 m	11 m	11 m	9 m
Minimale ÜZ	0.18	0.21	-	-
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.21	0.30	0.24	0.24
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.24	0.33	0.27	0.27
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.27	0.36	0.30	0.30

Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG*	0.09	0.09	0.09	0.09
Max. Gebäudelänge	35m	25m	25m	25m

- Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-C oder W-D wird der An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von mindestens 30 m² und maximal 70 m² Hauptnutzfläche gewährt. Die ÜZ darf in diesem Mass überschritten werden. Die Kleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.
- Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II, bzw. III in lärmvorbelasteten Gebieten, welche im Zonenplan speziell markiert sind.

Art. 7 Arbeits- und Wohnzonen AW

- In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Das Erdgeschoss ist vorzugsweise gewerblich zu nutzen.

- Es gelten folgende Masse:

	AW-A	AW-B
Max. Gesamthöhe	14 m	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.37	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 31 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 31 Abs. 3	0.40	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 31 Abs. 4 BZR	0.43	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.09	0.09
Max. Wohnanteil (der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche)	80 %	75 %
Max. Gebäudelänge	35m	30m

- In beiden Zonen können im Rahmen eines Gestaltungsplans davon abweichende Wohnanteile festgelegt werden.
- Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz anzustreben. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II nachzuweisen.
- Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Arbeitszone A

- In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
- Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

3. Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe *	14 m
Max. Überbauungsziffer (ÜZ-A)	0.40

* Für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

4. Gebäudelänge und Abstände legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest. Unabhängig von der Gesamthöhe gilt für Hauptbauten ein Grenzabstand von 4.00 m gemäss § 122 PBG.
5. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest. Flachdächer sind mit einheimischen standortgerechten Arten zu begrünen, sofern sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energien genutzt werden.
6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ

1. In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen: Schul-, Sport-, Kultur- und Freizeitanlagen, Verwaltung, soziale Dienste, technische Dienste, Parkplätze.
2. Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Unabhängig von der Gesamthöhe gilt für Hauptbauten ein Grenzabstand von 4.00 m gemäss § 122 PBG.
3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 10 Campingzone C

1. Die Campingzone ist für die Einrichtung und Betrieb des Campingplatzes Waldheim bestimmt.
2. Als Bestandteil der Betriebsbewilligung werden in einem Umgebungsplan die minimalen Nutzungsanordnungen festgelegt:
 - Zufahrt und Erschliessung
 - Sammelparkplätze
 - Betriebsgebäude und Anlagen (Entsorgungsanlagen)
 - Residenzplätze
 - Passantenplätze
 - Spiel- und Erholungsbereiche
 - Einfriedung- und Bepflanzung
 - Waldzugang (es ist für eine klare Abgrenzung zwischen Wald und Campingplatz zu sorgen)
3. Die Passantenplätze dürfen vorübergehend mit Zelten und Wohnwagen belegt werden. Es sind Flächen für Durchreisende und für Ferientouristen vorzusehen.
4. Die Residenzplätze haben einen Waldabstand von mindestens 15.00 m einzuhalten. Beim Erlass oder der Änderung des Betriebsreglements können im Einzelfall befristete Ausnahmen im Umgebungsplan nach Zustimmung des Forstdienstes festgelegt werden. Sind für das Aufstellen bauliche Vorkehrungen erforderlich, oder sollen Wohnwagen und Wohnmobile - wenn auch nur vorübergehend - mit dem Boden fest verbunden werden, so ist hierfür eine Baubewilligung einzuholen. Die Bewilligung wird befristet oder nur auf Zusehen hin erteilt. Sie ist zu verweigern, wenn die geplante Vorkehrung mit dem Charakter der Zone nicht vereinbar ist.
5. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 11 Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage S

1. Die Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage ist ausschliesslich für die Erhaltung der bestehenden Kleinkaliber-Schiessanlage bestimmt. Erweiterungen der bestehenden Anlage sind ausgeschlossen. Die Zone für die Kleinkaliber-Schiessanlage ist im Sinne von § 35 Abs. 6 5 PBG anderen Zonen überlagert.
2. Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

Art. 12 Grünzone GR

1. Die Grünzone umfasst unbebaute Gebiete im Siedlungsgebiet, die von allen baulichen Anlagen freizuhalten sind, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.
In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen: unversiegelte Fusswege, unterirdische querende Infrastrukturen, der Grundversorgung dienende, ortsfeste Infrastrukturen, Retentionsanlagen sowie folgende gebietsspezifische Zwecke:
 - Dorfzone Kaltbach (Grundstück Nr. 156):
Die Grünzone bezweckt die Freihaltung der Fläche im Dorfkern, die Offenlegung des Gewässers und einer Begegnungs- und Spielfläche. Zulässig sind die bestehenden Gartenanlagen, bestehenden Bauten, vorhandenen versiegelten Flächen sowie Spiel- und Freizeitanlagen.
 - Moosblick (Grundstück Nr. 593), Oberdorf (Grundstück Nrn. 26, 28), Schiblertobel (Grundstück Nrn. 108, 156),
Die Grünzonen dient der Freihaltung der Böschungen von Bauten und der Sicherung des Waldabstandes.
 - Schlosshalde (Grundstück Nrn. 286, 396, 469, 470, 401-403),
Die Grünzonen dienen der Freihaltung der Böschungen von Bauten, eine naturnahe Hangsicherung ist zulässig.
 - Sonnenrain (Grundstück Nr. 137):
Die Grünzone dient der Freihaltung der Fläche von Bauten sowie der Sicherung der Grundwasserschutzzone und des Waldabstandes.
 - Baumgarten (Grundstück Nrn. 479, 482), Chäppeliacher (Grundstück Nr. 601), Chotten (Grundstück Nrn. 71, 580), Rösslimatte (Grundstück Nr. 381), Schlosshalde (Grundstück Nr. 469), Vogelmatte (Grundstück Nrn. 671, 672), Waldegg (Grundstück Nr. 78), Weidmatt (Grundstück Nr. 168):
Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze und Freizeitanlagen sowie bestehende Einstellhallen sind gestattet.
2. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 13 Grünzone Gewässerraum GG

1. Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
2. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
3. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 14 Sonderbauzone Schloss S-S

1. Die Sonderbauzone Schloss ist für den Schutz und die Erhaltung des Schlosses und der Schlossanlage sowie für den Schutz des Seeufers bestimmt.
2. Das Schloss und das zugehörige, bestehende Wirtschaftsgebäude dürfen Wohn- und kulturellen Zwecken dienen. Büros sind gestattet.
3. In den Betriebsgebäuden sind nur Nutzungen gestattet, die für den Unterhalt und die Pflege der Schlossanlage, des Sees und seiner Ufer erforderlich sind oder der Parkierung dienen. Die bestehenden Bauten sollen erhalten werden und dürfen umgenutzt und erneuert werden. Änderungen an der Bausubstanz sind zulässig, wenn deren Erneuerung aus statischen Gründen unumgänglich ist oder es sich um Bauten oder Bauteile handelt, die keine historische Bedeutung haben.
4. Neubauten sind nur als Betriebsgebäude gestattet und nur wenn sie den Bestimmungen für Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2c PBG entsprechen.
5. Neue Betriebsgebäude und Anlagen sind bestmöglich ins Siedlungsbild einzufügen.
6. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nicht gestattet, sofern sie nicht zur Wiederherstellung der ursprünglichen Aussenanlagen des Schlosses erforderlich sind.
7. Bauvorhaben sind von der zuständigen Dienststelle begutachten zu lassen.
8. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 15 Sonderbauzone Felsenkeller S-F

1. Die Sonderbauzone Felsenkeller ist für höchstens mässig störende Lageranlagen bestimmt. Es dürfen nur Lebensmittelendprodukte, -zwischenprodukte oder -rohstoffe gelagert werden. Spätere Umnutzungen für andere Lagerprodukte oder andere Nutzungszwecke sind nicht gestattet. Die Sonderbauzone Felsenkeller ist im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG anderen Zonen überlagert.
2. Die Lageranlagen sind unterirdisch anzuordnen. Es darf kein Bauteil und keine Installation die Niveauflächen überragen. Wo dies im Plan speziell bezeichnet ist, beträgt die Niveaufläche 531.00 m.ü.M. oder 532.00 m.ü.M., im Übrigen 529.50 m.ü. M. Insbesondere dürfen keine Lüftungs-, Versorgungsschächte und dergleichen über diese Niveaufläche an die Geländeoberfläche geführt werden.
3. Die Lageranlagen sind im Untertagebau zu erstellen.
4. Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die zu Hebungen oder Senkungen der Geländeoberfläche oder zur Veränderung des Wasser- oder Wärmehaushaltes an der Oberfläche oder im Bereich der fruchtbaren Bodenschicht führen.
5. Zur Beurteilung von Baugesuchen, lässt der Gemeinderat einen Untersuch nach geologischen und hydrologischen Gesichtspunkten vornehmen. Zudem lässt er einen Sicherheitsbericht über die während des Stollenbaues einzuhaltenden Massnahmen zum Schutz der Transitgasleitungen erstellen. Der Gesuchsteller trägt die Kosten dieses Untersuch und für den Sicherheitsbericht.

Art. 16 Sonderbauzone Kaltbach S-K

1. Die Sonderbauzone Kaltbach ist für die Erhaltung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs bestimmt.
2. Gestattet sind:

Max. Gesamthöhe	14 m
-----------------	------
3. Im Übrigen gelten – mit Ausnahme der Überbauungsziffer – die Bestimmungen von Art. 8 (Arbeitszone).

Art. 17 Verkehrszone VZ

1. Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
2. In dieser Zone gilt die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

b. NICHTBAUZONEN**Art. 18 Zone Bognau Z-B**

1. Die überlagernde Zone Bognau ist für die Erhaltung und Erneuerung der landwirtschaftlichen Kleinsiedlung Bognau bestimmt.
2. Zulässig sind Bauten und Anlagen, sofern diese
 - den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen für die Landwirtschaftszone entsprechen
 - das Ortsbild durch bauliche Massnahmen, Lagerhaltung, Werbeträger, Umgebungsgestaltung oder dergleichen nicht beeinträchtigen
 - keinen erheblichen Verkehr erzeugenAusgenommen davon ist die Nutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 50a, Grundstück Nr. 49, GB Mauensee, für Lager, Ausstellungs- und Werkstattflächen. Zusätzliche Erweiterungen sind ausgeschlossen.
3. Werden bestehende Bauten für nichtlandwirtschaftliche Zwecke umgenutzt, darf das bestehende Bauvolumen nicht vergrössert werden und das äussere Erscheinungsbild muss im Wesentlichen erhalten bleiben. Vor der Projektierung ist zwingend mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Stellen, das Gespräch zu suchen.
4. Offene Lagerflächen, die nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, sowie Ausstellungsflächen sind bewilligungspflichtig. Bewilligungspflichtige Lager- und Ausstellungsflächen müssen unmittelbar bei den Betriebsgebäuden liegen und dürfen höchstens 100 m² gross sowie nicht überdacht sein.

Art. 19 Landwirtschaftszone LW

1. In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
2. Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue land-

wirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

3. Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 20 Übriges Gebiet

1. Das Übrige Gebiet A (Ü-A) umfasst die Verkehrsflächen (VF) ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
2. Die Verkehrsfläche (VF) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Es gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
3. Im Übrigen Gebiet C (Ü-C) gelten die Bestimmungen der kantonalen „Verordnung zum Schutz des Mauensees und seiner Ufer“ sowie der kantonalen „Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Hagimoos“.
4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21 Reservezone R

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

Art. 22 Schutz vor Naturgefahren

1. Die Gefahrenkarte 2009 weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser oder Rutschungen mit unterschiedlicher Gefahrenstufe aus. Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. In Baubewilligungsverfahren erlässt der Gemeinderat gestützt auf die Gefahrenkarte Auflagen und Bedingungen.
2. Bei Bauprojekten in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Bei Bauprojekten in Gebieten mit geringer Gefährdung werden entsprechende Abklärungen empfohlen.
3. Terrainveränderungen sind in allen in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebieten bewilligungspflichtig.
4. Bei Bauprojekten und Terrainveränderungen in Gebieten mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren ist dem Baugesuch ein Gefahrenschutznachweis beizulegen, der durch ein von der Gemeinde festgelegtes, im Umgang mit Naturgefahren erfahrenes Büro zu erstellen ist.

5. Bei dem an einer Fassade erheblich hochwassergefährdeten Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 2, GB Mauensee, ist bei allfälligen baulichen Massnahmen oder Umnutzungen aufzuzeigen, wie die Gefährdung reduziert wird, ohne dabei die Gefährdung anderer Bauten zu erhöhen. Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Gefährdungsreduktion erfolgt und die Gefahrenkarte angepasst worden ist.

Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum FG

1. Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
2. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
3. In den im Zonenplan spezielle bezeichneten Zonen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Art. 24 Freihaltezone Wildtierkorridor FW

1. Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
2. Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
3. Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
4. Ausnahmen können bewilligt werden für:
 - Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
 - Land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
 - Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
 - Zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.
5. Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

C. SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 25 Kommunale Naturschutzzone Chalpecherweiher

1. Die Naturschutzzone Chalpecherweiher bezweckt den Schutz und die Aufwertung des ökologisch wertvollen Feuerweihers Chalpecherberg.
2. Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen und Veränderungen des Wasserhaushalts sind nicht zulässig.

3. Das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren (vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und die Fischerei) sind nicht zulässig.
4. Die Naturschutzzone darf nur von autorisierten Personen betreten werden.
5. Der Weiher mit seiner Ufervegetation ist gemäss den Vorgaben der zuständigen Dienststelle zu pflegen und zu nutzen.
6. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden:
 - a) Im Interesse der Schutzziele.
 - b) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
7. Der Chalpecherweiher (Parz. Nr. 105) kann im Notfall für Feuerwehrzwecke genutzt werden.
8. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 26 Landschaftsschutzzone

1. Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
2. Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
3. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
4. Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Art. 27 Naturobjekte N

1. Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
2. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
3. Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 4.0 m einzuhalten.
4. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 28 Kulturdenkmäler K

1. 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.
2. Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen.
3. Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 29 Archäologische Fundstellen

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

d. SONDERNUTZUNGSPLANUNG**Art. 30 Gestaltungsplanpflicht**

1. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.
Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang II.
2. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt in der Dorfzone 2'500 m² und in allen übrigen Zonen 4'000 m². Der Gemeinderat kann für die Gewährung der Abweichung im Rahmen eines Gestaltungsplanes eine Richtlinie festlegen.
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 II umschriebenen Vorschriften für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

III. **BAUVORSCHRIFTEN**

Art. 31 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

1. Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe wie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-A, vgl. Anhang III.
2. Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der Gesamthöhe liegt.
3. Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen. In Hanglagen betrifft die Rückversetzung die talseitige Fassade.
4. Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Art. 32 Preisgünstiger Wohnungsbau

1. Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus kann der Gemeinderat auf Gesuch hin die baulichen Höchstmasse gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZR wie folgt erhöhen:
 - a. die Überbauungsziffern:
 - um maximal 10 %, wenn mindestens 25 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden,
 - um maximal 20 %, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.
 - oder
 - b. die maximalen Gesamthöhe um maximal 3.0 m, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.
2. Der Gemeinderat beurteilt ein Gesuch nach Abs. 1 anhand der folgenden Kriterien:
 - a. städtebauliche Verträglichkeit des Nutzungsbonus basierend auf einer Voranfrage vor Einreichung des Baugesuches,
 - b. Qualität des Konzeptes zur Belegung der preisgünstigen Wohnungen, welches einerseits gewährleistet, dass die Wohnungen Haushalten mit tiefen oder mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden und andererseits eine gute Durchmischung sicherstellt.
3. Preisgünstiger Wohnraum beinhaltet die Vermietung von Wohnungen zur Kostenmiete.
4. Der Gemeinderat kann eine Verordnung erlassen, in welcher er die Details zum preisgünstigen Wohnungsbau regelt. Insbesondere legt er darin fest:
 - a. die Anforderungen an die Kostenmiete,
 - b. die Sicherung und die Kontrolle der Mietzinse,
 - c. die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger

Art. 33 Qualität

1. Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.
2. Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere folgende Aspekte in angemessener Weise und situationsgerecht zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
3. Die Gemeinde kann für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium einsetzen. Die Gemeinde kann das Fachgremium bei Bauvorhaben in den beiden Dorfzonen, der Zone für öffentliche Zwecke und der Arbeits- und Wohnzone A sowie bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen beiziehen. Insbesondere in den beiden Dorfzonen ist der Beizug eines Fachgremiums oder einer Fachperson empfehlenswert.

Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine Ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Das Fachgremium stellt jeweils einen begründeten Antrag. Dieser hat empfehlenden Charakter. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung des Fachgremiums und dessen Aufgaben ein Pflichtenheft.
4. Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder Ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.
5. Für Wohngebäude mit sechs 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.
6. Der Gemeinderat kann für Ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

Art. 34 Terrainveränderungen

1. Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
2. Grossflächige Terrenaushebungen sind nicht gestattet. Böschungen sind entweder im Lebendverbau oder durch höchstens 1.50 hohe Stützmauern zu sichern.

Art. 35 Dachgestaltung

1. Die Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute und ruhige Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere beim Chäppeli Chotten und in der Dorfzone Mauensee) Firstrichtung und Dachform vorschreiben.
2. Für Solar- und PV-Anlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
3. Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten sind zulässig, wenn
 - a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
 - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.
4. Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind extensiv mit einheimischen standortgerechten, standorttypischen Arten zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen, soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energien genutzt werden.

Art. 36 Bepflanzung

1. Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein detaillierter Umgebungsplan inkl. Bepflanzung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
2. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
3. Grünflächen sollen in Privatgärten überwiegen. Auf Steingärten ist, sofern möglich, zu verzichten.

Art. 37 Gestaltung des Siedlungsrandes

1. Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
2. Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken. Ab 10 m Länge sind sie zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Art. 38 Reklamen

1. Für die Bewilligung von Reklamen gilt die Reklameverordnung.
2. Der Gemeinderat kann in einer kommunalen Verordnung, in einem Sondernutzungsplan oder in Richtlinien weitere Vorschriften erlassen.

Art. 39 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Bei allen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen und der Zweck dauernd zu erhalten.
2. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze zu erstellen. Es ist 1 Besucherabstellplatz zu erstellen für Ein- und Zweifamilienhäusern. Für Einliegerwohnungen ist zusätzlich ein Abstellplatz zu erstellen.
Im Ortsteil Chotten sind 2 Abstellplätze inkl. Besucherabstellplatz zu erstellen.
3. Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen ist pro Wohnung mindestens 1.5 überdeckter Abstellplatz in der Regel in einer Tiefgarage zu erstellen. Pro 3 Wohnungen ist zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen.
4. Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Restaurants, etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze anhand der VSS-Norm fest.
5. Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass Abstellplätze unterirdisch anzulegen sind.
6. Garagen- oder Carport-Vorplätze dürfen bis maximal 3 Wohneinheiten als Besucherparkplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt.
7. Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Strassengesetzes oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept¹ das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen. Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellplätzen für Personenwagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
8. Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so hat die Bauherrschaft für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.
9. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 15'000.- (Stand 2020). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen (§ 95 StrG).
10. Die Ersatzabgaben werden zur Schaffung von öffentlichen benutzbaren Abstellplätzen verwendet. Wenn immer möglich, sind diese Abstellplätze in nützlicher Distanz zu den Bauten zu erstellen, für welche eine Ersatzabgabe entrichtet wurde.

Art. 40 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind belüftete Einstellräume oder gedeckte Unterstände für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen über stufenfreie Zugänge erreichbar sein. Die Grösse der Einstellräume richtet sich nach der VSS Norm 640 065.

¹ Im Leitfaden Mobilität der Region Sursee-Mittelland vom 1. Mai 2021 werden die Aspekte präzisiert, welche im Mobilitätskonzept zu behandeln sind.

Art. 41 Technische Gefahren

1. Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und 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. In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
3. In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.
4. Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Art. 42 Spielplätze und Freizeitanlagen-

1. Die Ersatzabgabe beträgt pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche Fr. 250.- und ist bei Bauvollendung zu entrichten. Die Abgeltung ist der jährlichen Teuerung anzupassen. Für die Indexierung ist der Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz massgebend (Stand 2018).

Art. 43 Vermeidung von Lichtemissionen

1. Aussenbeleuchtungen haben folgenden Grundsätzen zu genügen:
 - Sparsamer Energieeinsatz
 - Gewährleistung der Sicherheit in öffentlichen und privaten Räumen
 - Schaffung einer angenehmen Atmosphäre
 - Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.
2. Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:
 - Notwendigkeit einzelner Leuchtkörper bzw. Alternativen zu Beleuchtungsanlagen in Naturräumen
 - Optimale Abschirmung der Leuchtkörper, so dass das Licht weder in den Himmel strahlt noch Störungen von Ruheräumen oder Blendungen verursacht
 - Ausrichtung von oben nach unten
 - Bedarfsgerechte Beleuchtungsstärke und Wahl der zweckmässigen Lichtqualität
 - Bedarfsgerechte Betriebsdauer
3. Sky-Beamer sind nicht erlaubt.
4. Strassen- und Wegbeleuchtungen, Leuchtreklamen sowie Fassadenbeleuchtungen sind in der Regel zwischen 23 Uhr und 5 Uhr auszuschalten, wobei temporäre Einschaltungen mittels Bewegungsmeldern zulässig sind. Öffentliche Strassenbeleuchtungen können während der ganzen Nacht eingeschaltet bleiben, soweit dies aus Gründen der Sicherheit nötig ist.
5. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den obigen Bestimmungen bewilligen.

Art. 44 Antennenanlagen

1. Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
2. Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich
 - Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
3. Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
4. Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität)
 - Priorität 1: Arbeitszonen
 - Priorität 2: Arbeits- und Wohnzonen
 - Priorität 3: Dorfzonen, Zone für öffentliche Zwecke und Wohnzonen.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
5. In den Dorfzonen und Wohnzonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 45 Gebühren

1. Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden 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.
2. Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen 60.- und 250.- Franken in der Gebührenverordnung fest.
3. Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
4. Zur Sicherstellung der Gebühren und Ersatzabgaben können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.

Art. 46 Strafbestimmungen

1. Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
2. Wer die Vorschriften von Art. 26 Abs. 3 und Art. 27 Abs. 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 47 Schlussbestimmung

1. Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan treten nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Das Bau- und Zonenreglement vom 21. März 2013 wird aufgehoben.

Art. 48 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 17. Januar bis 15. Februar 2022 hängigen Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (z.B. Ausnützungsziffern, etc.) zu beurteilen. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Art. 49 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

1. Folgende Gestaltungspläne werden mit der Genehmigung dieses Reglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
 - Bognau Chotten (Baumgarten)
 - Chäppeliacher
 - Chäshüsli

- Chotten
 - Chotten 52
 - Falläsch
 - Riechsteiner (Weidmatt)
 - Rösslimatte
 - Schlosshalde
 - Sonnenrain
 - Überbauung Hinterchotten Mauensee
 - Vogelmatte, Teil A und B
 - Waldegg
 - 4 MFH Sonnenrain
2. Für folgende Gestaltungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie können bis zum 31. Dezember 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden.
- Breiten
 - Moosblick
 - Schlosshalde Süd

Mauensee, 20. Juni 2023

Gemeinderat Mauensee

Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 20. Juni 2023

Nr.	Teilrevision	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat	Geänderte Artikel / Anhänge

ANHANG I:**VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE (N)**

gemäß Artikel 27 dieses Bau- und Zonenreglements

a) Kommunale Bedeutung:

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
1	Nussbaum	Dorf	13
2	Linde	Dorf	19
3	Linde	Chotte	210
4	Nussbaum	Bognauermoos	74
5	Eiche	Horbech	193

b) Geschützt durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (Im Bau- und Zonenreglement Informationsinhalt ohne Rechtswirkung):

Nr.	Objekt	Lage	GB. Nr.
6	Hecke	Chalpecherberg	165
7	Hecke	Schlosshalde	23, 29, 327, 462, 463
8	Ufergehölz	Mauensee	diverse
9	Ufergehölz	Mauenseeeinsel	270
10	Hecke	Weid	37
11	Hecke	Berg	240, 242
12	Hecke	Berg	244
13	Hecke	Hinderfeld	81
14	Hecke	Hinderfeld	91
15	Hecke	Fellmatte	133
16	Hecke	Horbech	178, 195
17	Ufergehölz	Hagimoos	202
18	Ufergehölz	Ron	4, 201, 203, 205, 219, 382
19	Ufergehölz	Ron	201, 203, 217, 218, 219
20	Hecke	Berghof	249
21	Hecke	Berghof	249
22	Hecke	Chübel	254
23	Hecke	Chübel	255
24	Hecke	Höll	263, 268
25	Hecke	Breite	263
26	Hecke	Chäshüsli	262
27	Hecke	Lozematt	347
28	Hecke	Chalpecherberg	98
29	Hecke	Chalpecherberg	100
30	Hecke	Chalpecherberg	103
31	Hecke	Falläsch	92
32	Hecke	Chalpecherberg	321
33	Hecke	Sonnenblick	108, 141, 156
34	Hecke	Breite	261, 268

ANHANG II: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Für alle Gebiete mit Gestaltungspflicht ist die Schaffung altersgerechtes Wohnen, genossenschaftliches Wohnen und ähnliches zu prüfen. Falls kein entsprechendes Angebot geschaffen wird, sind die Abklärungen in den Erläuterungen zum Gestaltungsplan zu dokumentieren.

Bezeichnung und Ortsteil	Spezielle Vorschriften
Dorfzone Kaltbach (Längmatthof)	- Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz - Flächen mit Funktionen öffentlicher Dienstleistungen, z.B. Buswendeplatz, Warteraum Bushaltestelle etc. - Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. - Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen. - Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten.
Dorfzone Kaltbach (Neuheim)	- Zentraler Begegnungsort für die Bevölkerung, evtl. öffentlicher Spielplatz - Das Gewässer auf der Parzelle Nr. 156 soll öffentlich zugänglich gemacht werden. - Für die Bewohner der Dorfzone sollen unterirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge erstellt werden. - Der Gemeinderat kann einen minimalen Anteil an Gewerbe festlegen. - Der Gestaltungsplan ist mindestens in einem begleiteten Verfahren zu erarbeiten. - Bei der Planung und Realisierung einer künftigen Bebauung der Parzelle Nr. 156 ist die Parzelle Nr. 155 im Gestaltungsplanverfahren hinsichtlich Erschliessung, Parkierung und Gewässerraum einzubeziehen.
Tannhof, Mauensee	- Beim Siedlungsübergang gegen Westen ist eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung vorzunehmen. - Die maximal zulässige Gesamthöhe der W-A darf mit dem Gestaltungsplan nicht überschritten werden.
Moosblick, Kaltbach	- Gemeinsame Erschliessung - Gemeinschaftlich nutzbare Frei- und Umgebungsflächen - Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kantonsstrasse
Breiten, Mauensee	- Gemeinsame Erschliessung - Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Kantonsstrasse - Abweichungen von den im BZR definierten Nutzungsmasse sind nur in der Grösse des bewilligten Gestaltungsplans mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.10.2014 möglich.
Schlosshalde (GS Nr. 462 und 463)	- Gemeinsame Erschliessung - Eingliederung in die Landschaft (BLN-Gebiet) - Die maximal zulässige Gesamthöhe der W-C darf auf dem Gebiet des Gestaltungsplans Schlosshalde Süd bis maximal zu den im Gestaltungsplan Schlosshalde Süd vom 16.02.2022 bewilligten Höhen überschritten werden.

ANHANG III: **SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)**

Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 31 BZR
Beispiel für Wohnzone W-A:

