

Ausgabe vom 1. Dezember 2005

# Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Marbach

(vom 3. April 1990)

Die Einwohnergemeinde Marbach erlässt, gestützt auf das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (nachfolgend PBG), in Ergänzung dieses Gesetzes, folgendes Bau- und Zonenreglement:

## I. Einleitung

### Art. 1 Geltungsbereich, Vorbehalt eidg. und kant. Rechtes

<sup>1</sup> Dieses Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben in allen Fällen dem Reglement vorgehende, zwingende Bestimmungen des eidg. und kant. Rechtes. Es wird insbesondere auf die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) verwiesen.

### Art. 2 Zuständige Behörde, Gutachten

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Im Weiteren ist der Gemeinderat zuständig für Natur- und Heimatschutzmassnahmen bei Objekten von lokaler Bedeutung.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

### Art. 3 Gebühren

Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen, für die Bewilligung und die Baukontrolle eine kostendeckende Gebühr. Sie wird gemäss dem vom Gemeinderat erlassenen Gebührenblatt berechnet.

**Art. 4      Verwaltungsgerichtsbeschwerde<sup>1</sup>**

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

**II.            Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften****1. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes****Art. 5      Eingliederung, Begrünung, Bachuferbepflanzung, Pflanzenarten, Umgebungsplan**

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform, Materialwahl oder Farbgebung das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die Gebäudeumgebung ist angemessen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vor Baubeginn vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten. Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind die im Zonenplan 1:2'000 auf dem gleichen Grundstück eingetragenen Bachuferbepflanzungen, soweit sie fehlen, zu ergänzen und zusammen mit den vorhandenen im Sinne von Art. 6 BZR zu erhalten.

<sup>3</sup> Für Begrünungen sind in der Regel einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung Anforderungen bezüglich Begrünung verknüpfen und nötigenfalls die Ausarbeitung eines Umgebungsplanes verlangen.

**Art. 6      Naturobjekte<sup>2</sup>**

Die in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:10'000 eingetragenen Naturobjekte (Einzelbäume und Baumgruppen) sind zu erhalten und zu pflegen. Wenn sie natürlich abgehen oder aus Sicherheitsgründen beseitigt werden müssen, ist in unmittelbarer Nähe für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

**Art. 7      Kulturobjekte<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Die in den Zonenplänen bezeichneten und im Anhang aufgeführten Kulturobjekte sind zu erhalten. Jede Veränderung einschliesslich des Abbruchs ist bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Vor der Erteilung von Bewilligungen hört der Gemeinderat die kantonale Denkmalpflege an.

---

<sup>1</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>2</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>3</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

## 2. Abstände

### Art. 8 Strassenabstand

<sup>1</sup> Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan vorliegt, sind zwischen Flucht und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

- |   |     |
|---|-----|
| a. bei Kantonsstrassen  | 6 m |
| b. bei Gemeindestrassen <sup>4</sup>                            | 5 m |
| c. bei Güterstrassen 1. Klasse <sup>5</sup>                     | 4 m |
| d. bei übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Strassen | 3 m |

Ausnahmen richten sich nach § 88<sup>6</sup> des kantonalen Strassengesetzes. Wenn in Gestaltungsplänen die Abstände gemäss kantonalem Recht gegenüber Kantons- und Gemeindestrassen unterschritten werden sollen, ist vor der Genehmigung durch den Gemeinderat die Ausnahmebewilligung der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.<sup>7</sup>

<sup>2</sup> Die Abstände des Abs. 1 erhöhen sich, wo noch kein Trottoir besteht und mit der späteren Erstellung eines solchen zu rechnen ist, je nach der vorgesehenen Trottoirbreite um 1.50 bis 2 m.

<sup>3</sup> Wo mit der späteren Erstellung eines Trottoirs zu rechnen ist, haben Einfriedungen, Abstellplätze usw. je nach der vorgesehenen Trottoirbreite einen Abstand von 1.50 bis 2 m von der Strassengrenze einzuhalten. Der Gemeinderat kann ausnahmsweise kleinere Abstände bewilligen, sofern sich der Grundeigentümer verpflichtet, seine Anlagen beim Bau des Trottoirs auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen.

<sup>4</sup> Beidseits der Strassen ist zur Erleichterung der Schneeräumung ein Streifen von einem Meter von Einfriedungen, Bäumen, Sträuchern und dergleichen freizuhalten. Für Beschädigungen, die an bestehenden Anlagen innerhalb dieses Streifens durch die Schneeräumung entstehen, besteht kein Recht auf Schadensersatz. Der Gemeinderat kann auf die Freihaltung dieses Streifens verzichten, sofern er für die Schneeräumung nicht benötigt wird.

<sup>5</sup> Für das Nähere wird auf §§ 84<sup>8</sup> ff. des Strassengesetzes verwiesen.

### Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand

<sup>1</sup> Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen des PBG, wobei der Grenzabstand auf der Hauptwohnseite (in der Regel die Südseite) jedoch mindestens 8 m zu betragen hat.

<sup>2</sup> Bei Bauten in der Dorfzone und in der Gewerbezone und für reine Geschäfts- und Gewerbebauten in der Wohn- und Gewerbezone ist auf der Hauptwohnseite kein grösserer Grenzabstand als auf den übrigen Seiten einzuhalten.

<sup>4</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>5</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>6</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>7</sup> korrigiert gemäss RRB Nr. 3401 vom 20. Dezember 1991

<sup>8</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

**Art. 10 Gewässer- und Waldabstand**

Die Gewässerabstandsvorschriften sind bestimmt durch §§ 5 und 6 des kantonalen Wasserbaugesetzes, die Waldabstandsvorschriften durch § 136 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.<sup>9</sup>

**3. Bauweise, Untergeschoss, Gebäudehöhe, Dachgestaltung****Art. 11 Zusammenbau**

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

**Art. 12 Gebäudegrundfläche**

Der Gebäudegrundriss hat bei Wohnbauten eine Mindestfläche von 80 m<sup>2</sup> zu umfassen. In der Ferienhauszone beträgt die Mindestfläche 65 m<sup>2</sup>. In diese Fläche sind auch Mauern und Wände einzubeziehen.

**Art. 13 Sichtbarkeit des Untergeschosses**

In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttungen, Bepflanzungen usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass das Untergeschoss talseits mit einer Höhe von maximal 2.70 m in Erscheinung tritt.

**Art. 14 Kniestockhöhe**

Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkant Dachgeschossboden, höchstens 1 m betragen.

**Art. 15 Dachgestaltung, Dachform, Flachdach, Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Schneeschutzvorrichtungen**

<sup>1</sup> Bei der Wahl der Dachform und der Dachgestaltung ist auf die in der Umgebung bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen; es ist darauf zu achten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes Auflagen bezüglich Form, Neigung, Materialwahl und Farbgebung verknüpfen.

<sup>3</sup> Die Erstellung von Flachdächern ist verboten. Bei Kleinbauten bis 45 m<sup>2</sup> kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

<sup>4</sup> Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen. Reine Dacheinschnitte sind unzulässig.

---

<sup>9</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>5</sup> Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sich bezüglich Gliederung und Farbgebung insgesamt eine befriedigende Lösung ergibt.

<sup>6</sup> Auf den Dächern sind die notwendigen Schutzvorrichtungen anzubringen, die das Abrutschen des Schnees verhindern.

#### 4. Weitere Bestimmungen

##### Art. 16 Aussenantennen

In Gebieten, wo die Anschlussmöglichkeit an Gemeinschaftsantennen besteht, sind neue oder der Ausbau bestehender Aussenantennen nicht zulässig.

##### Art. 17 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Baugebiet mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild, sowie zur Freihaltung von Langlaufloipen und Skipisten, zurückhaltend vorzusehen. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung bezüglich Ausmass und Materialwahl Auflagen machen oder deren Erstellung ganz unterbinden.

##### Art. 18 Abstellplätze, Besucherparkplätze, Ersatzabgabe

<sup>1</sup> Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen sind die notwendigen Abstellplätze zu erstellen. Die Zahl der Parkplätze für Motorfahrzeuge, inklusive Besucherparkplätze, ist im Sinne von § 93<sup>10</sup> ff. des kant. Strassengesetzes wie folgt zu berechnen:

- |   |   |
|---|---|
| - für Wohnbauten                                    | 1,5 pro Wohnung,<br>mindestens aber 2 pro Haus; |
| - für Gewerbebauten                                 | 1 pro Arbeitsplatz;                             |
| - für Verkaufsgeschäfte                             | 2 pro Arbeitsplatz;                             |
| - für Gastbetriebe                                  | 1 pro 5 Sitzplätze;<br>1 pro 3 Betten;          |
| - für Versammlungslokale, Unterhaltungsstätten usw. | 1 pro 10 Sitzplätze.                            |

Bruchteile von Parkplätzen sind aufzurunden. Garagenvorplätze zu Einzelgaragen können als Besucherparkplatz mitgezählt werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung einen Teil der nach Abs. 1 erforderlichen Parkplätze bezeichnen, die für Besucher dauernd freizuhalten sind.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 94<sup>11</sup> des Strassengesetzes zu Schutz des Orts- und Landschaftsbildes beschränken.

<sup>10</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>11</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>4</sup> Kann die Zahl der nach Abs. 1 erforderlichen Abstellplätze nicht erreicht werden, so ist vom Gesuchsteller für die fehlenden eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Ersatzabgabe wird für jeden nicht erstellten Abstellplatz auf Fr. 3'000.— festgesetzt. Dieser Betrag ist entsprechend der Veränderung des Baukostenindexes jährlich anzupassen. Der Gemeinderat verwendet die Ersatzabgaben für die Erstellung von öffentlichen Abstellplätzen oder für die Förderung des öffentlichen Verkehrs.

### **Art. 19 Gestaltung von Plätzen<sup>12</sup>**

<sup>1</sup> Bei der Anlage und Erneuerung von grösseren Plätzen, namentlich von Parkplätzen, ist den Belangen des Ortsbild-, Landschafts- und Umweltschutzes und der Verkehrssicherheit die nötige Beachtung zu schenken. Sie sind ausreichend zu begründen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung zur Verminderung des Regenwasserabflusses eine wasserdurchlässige Ausbildung der Oberfläche vorschreiben oder Massnahmen verlangen, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadenlosen Stau bewirken.

### **Art. 19b Entwässerung und Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des generellen Entwässerungsplanes (GEP) zu erfolgen. Nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten.

### **Art. 20 Lärmempfindlichkeitsstufen<sup>13</sup>**

Gestützt auf Art. 43 der eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) gilt die folgende Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen:

- a. für die reinen Wohnzonen und die Zone für öffentliche Zwecke die Empfindlichkeitsstufe II;
- b. für die Abbauzone die Empfindlichkeitsstufe IV;<sup>14</sup>
- c. für alle übrigen Zonen die Empfindlichkeitsstufe III.

## **III. Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen**

### **Art. 21 Zoneneinteilung, Zonenpläne, Verkehrskonzept**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### **a. Bauzonen**

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 1. Weilerzone                 | W   |
| 2. Dorfzone                   | D   |
| 3. Ferienhauszone             | F   |
| 4. Zweigeschossige Wohnzone B | W2B |
| 5. Zweigeschossige Wohnzone A | W2A |
| 6. Wohn- und Gewerbezone      | WG  |
| 7. Gewerbezone                | G   |

<sup>12</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>13</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>14</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

8. Kurzone	K
9. Zone für öffentliche Zwecke	Oe
10. Grünzone	Gr

In Überlagerung zu den Bauzonen sind im weiteren Gebiete mit Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bezeichnet.

b. Nichtbauzonen<sup>15</sup>

1. Bauernhofzone	Bh
2. Landwirtschaftszone	Lw
3. Naturschutzzone 1	Ns1
4. Naturschutzzone 2	Ns2
5. Allgemeine Landschaftsschutzzone <sup>16</sup>	Ls
5.a Landschaftsschutzzone Moorlandschaft <sup>17</sup>	Lm
6. Archäologische Schutzzone	As
7. Abbauzone	Ab
8. Freihaltezone	Fh
9. übriges Gebiet	üG

In Überlagerung zu den Nichtbauzonen wird im Bereich des Dorfes ein erweiterter Ortsbildschutz festgelegt.

c. Gefahrenzonen<sup>18</sup>

Zonen hoher Gefährdung

1. Gefahrenzone A1	A1
2. Gefahrenzone A2	A2

Zonen mittlerer Gefährdung

3. Gefahrenzone B1	B1
4. Gefahrenzone B2	B2
5. Gefahrenzone B3	B3
6. Gefahrenzone B4	B4

Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

In den nicht von der Gefahrenkarte erfassten Gebieten der Zonenpläne 1:2000 sind die Bestimmungen für die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenhinweiskarte sinngemäss anzuwenden. Dies gilt auch für die Gefahrengebiete gemäss Gefahrenkarte bzw. Gefahrenhinweiskarte im Zonenplan 1:10'000.

Es wird empfohlen, in den zur Information gelb in die Zonenpläne 1:2'000 eingetragenen Gebieten mit geringer Gefährdung angemessene Schutzmassnahmen zu treffen.

<sup>2</sup> Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:10'000 festgehalten, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Reglements bilden. Sie können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.<sup>19</sup>

<sup>15</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>16</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>17</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>18</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>19</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>3</sup> Das Verkehrskonzept ist Bestandteil des kommunalen Richtplanes. Dieser kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die Verwirklichung der darin enthaltenen Verkehrsanlagen erfolgt gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Gestaltungs-, Bebauungspläne oder Strassenprojekte, gegen die in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann. Der Gemeinderat kann, wenn die Verhältnisse dies erfordern, gestützt auf § 74 des kant. Strassengesetzes über ein bestimmtes Gebiet eine Planungszone erlassen, um darüber Strassenpläne zu erstellen.<sup>20</sup>

## **Art. 22 Zonenvorschriften für die Bauzonen**

In den Bauzonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

### **1. Weilerzone (W)**

Zweck	Die Weilerzone dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung der Weiler Schärli und Färberhus unter Wahrung der bestehenden Infrastruktur und Bausubstanz, sowie des Siedlungsbildes sowohl hinsichtlich der Charaktere der ganzen Siedlungen, als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.
Nutzung	Bauten dürfen zu Landwirtschafts- und Wohnzwecken genutzt werden. Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, wenn sie die Charaktere der Weiler nicht stören. Ferienhäuser und Ferienwohnungen im Stockwerkeigentum (Zweitwohnungen) sind nicht gestattet.
Geschosszahl	Höchstens 2 Vollgeschosse.
Gestaltungsvorschriften	Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen, dies gilt insbesondere bezüglich: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellung;</li> <li>- kubische Erscheinung;</li> <li>- Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung;</li> <li>- Fassadengestaltung;</li> <li>- Material- und Farbwahl;</li> <li>- Umgebungsgestaltung.</li> </ul> Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhe und -länge werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Dabei berücksichtigt er insbesondere auch die feuerpolizeilichen und wohngyienischen Erfordernisse.

### **2. Dorfzone (D)**

Zweck	Die Dorfzone dient der Erhaltung des Kernbereiches als Ortsbild von nationaler Bedeutung und der Erhaltung, der massvollen Erneuerung und Ergänzung der daran angrenzenden, ebenfalls weitgehend intakten Dorfteile.
Nutzung	Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden. Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie den Charakter des erhaltenswerten Ortsbildes nicht stören.
Bebauungsplan Dorf	Es gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes Dorf. Er kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

<sup>20</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

### 3. Ferienhauszone (F)

Nutzung	Es sind ausschliesslich Ferienhäuser zulässig. <sup>21</sup>
Geschosszahl	Höchstens 2 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximal zulässigen Vollgeschosse ist ein zusätzliches Untergeschoss nur zulässig, wenn es vollständig unter das gewachsene Terrain zu liegen kommt.
Ausnutzungsziffer	Höchstens 0.25.
Gebäuelänge	Höchstens 25 m.

### 4. Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)

Nutzung	Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.
Geschosszahl	Höchstens 2 Vollgeschosse.
Ausnutzungsziffer	Höchstens 0.30. In dem im Zonenplan 1:2'000 speziell bezeichneten Gebiet gilt eine Ausnutzungsziffer von höchstens 0.40.
Gebäuelänge	Höchstens 25 m.
Gestaltungspläne	In den Gebieten Moos und Bergrat darf nur gestützt auf rechtsgültige Gestaltungspläne gebaut werden.

### 5. Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)

Nutzung	Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.
Geschosszahl	Höchstens 3 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximal zulässigen Geschosszahl muss das oberste als Dachgeschoss ausgebildet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.
Ausnutzungsziffer	Höchstens 0.45.
Gebäuelänge	Höchstens 25 m.

### 6. Wohn- und Gewerbezone (WG)

Nutzung	Es sind Wohnbauten und nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig.
Geschosszahl	Höchstens 3 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximal zulässigen Geschosszahl muss das oberste als Dachgeschoss ausgebildet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.

<sup>21</sup> Änderung vom 24. November 1997, in Kraft seit 23. Januar 1998 (RRB Nr. 119 vom 23. Januar 1998)

Ausnutzungsziffer	Höchstens 0.45, wobei für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile eine um einen Drittel erhöhte Ausnutzungsziffer gilt.
Gebäuelänge	Höchstens 30 m. Der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn sich diese gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### 7. Gewerbezone (G)

Nutzung	Es sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe gestattet. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
Geschosszahl	Höchstens 3 Vollgeschosse.  Bei Erreichen der maximal zulässigen Geschosszahl muss das oberste als Dachgeschoss ausgebildet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgen kann.
Ausnutzungsziffer	Höchstens 0.60.
Gebäuelänge	Höchstens 40 m. Der Gemeinderat kann längere Bauten ausnahmsweise gestatten, wenn sich diese gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

#### 8. Kurzzone (K)

Nutzung	Bauten und Anlagen die ausschliesslich Kur- und Erholungszwecken dienen.
Bauvorschriften	Geschosszahl, Ausnutzung usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall je nach Bedarf und in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
Bebauungsplan Neugaden	Im Gebiet Neugaden gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes. Er kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

#### 9. Zone für öffentliche Zwecke (Oe)

Nutzung	Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Es dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
---------	---

Die bezeichneten Zonen dienen folgenden Zwecken<sup>22</sup>

Färberhus	Schulhaus
Dorf	Schulhaus
	Gemeindesaal
	Militärunterkunft
	Zivilschutzanlage
	Feuerwehrmagazin
	Heizzentrale
	Sport- und Freizeitanlagen
	Parkierungsanlagen (z.T. geplant)

<sup>22</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

	Verwaltungsgebäude (geplant) Alterswohnungen (geplant) Gemeindewerkhof (geplant)
Bauvorschriften	Nutzung, Geschosshöhe und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

### 10. Grünzone (Gr)

Zweck	Die Grünzone dient zur Schaffung von Freiflächen im Baugebiet, insbesondere zur Freihaltung von Bachufern.
Nutzung	Sie ist von Bauten und Anlagen freizuhalten, die dem Zweck der Zone nicht entsprechen.

### **Art. 23    Bebauungsplan**

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne von § 65 bis 71 PBG Bebauungspläne aufzustellen.

### **Art. 24    Gestaltungsplan**

<sup>1</sup> Gestaltungspläne im Sinne des PBG sind möglich, sofern die zu überbauende Fläche mindestens

- 2'000 m<sup>2</sup> bei verdichteter Bauweise,
- 3'000 m<sup>2</sup> in der Kernzone,
- 4'000 m<sup>2</sup> in der Ferienhauszone und
- 5'000 m<sup>2</sup> in den übrigen Fällen

umfasst.

<sup>2</sup> Die Gestaltungspläne sind gemäss den Richtlinien des Baudepartements des Kantons Luzern auszuarbeiten. Die in diesen Richtlinien vorgesehenen Unterlagen sind, soweit sie für die Beurteilung nötig sind, dem Gemeinderat einzureichen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann im Sinne des PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:

- es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- grössere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze von mindestens 20 % der Vollgeschossfläche der Wohnbauten angelegt werden;
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig zusammengefasst und die Garagen wenn möglich unter Terrain angelegt werden;
- die Verkehrsflächen als Bestandteil der Wohnumgebung gestaltet werden.

Gegenüber Nachbargrundstücken sind mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>4</sup> Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von bis zu 15 %<sup>23</sup> gewähren.

<sup>23</sup> korrigiert gemäss RRB Nr. 3401 vom 20. Dezember 1991

**Art. 25 Gestaltungsplanpflicht**

In den im Zonenplan 1:2'000 entsprechend bezeichneten Gebieten können Baubewilligungen nur aufgrund von genehmigten Gestaltungsplänen erteilt werden.

**Art. 26 Zonenvorschriften für die Nichtbauzonen**

In den Nichtbauzonen gelten folgende spezielle Vorschriften:

**1. Bauernhofzone (Bh)**

**Nutzung** Für die Bauernhofzone gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Betriebsbauten sind aber nur zugelassen, wenn sie die Wohnnutzung in der Umgebung nur unwesentlich beeinträchtigen.

**Bebauungsplan Dorf** Für den im Perimeter des Bebauungsplanes Dorf gelegenen Teil gelten die dort festgelegten detaillierten Vorschriften. Er kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

**2. Landwirtschaftszone (Lw)<sup>24</sup>**

<sup>1</sup> Die Landwirtschaftszone bezeichnet die für die landwirtschaftliche Nutzung und den Gartenbau geeigneten sowie die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen von Landwirtschaftsbetrieben und bodenabhängigen Gärtnereibetrieben sind zulässig. Vorbehalten bleiben Ausnahmen nach den Vorschriften von Bund und Kanton.

<sup>3</sup> Wohnbauten sind in der Regel mit zwei Vollgeschossen auszubilden. Stellung, Form, Materialien, Bepflanzung und Farben von neuen Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der überlieferten Bausubstanz ein harmonisches Landschaftsbild gewährleistet ist.

<sup>4</sup> Jauchesilos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1 m über das gestaltete Terrain hinausreichen, sind sie durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.

<sup>5</sup> Bei subventionierten Bauten ist die Gestaltung von den kantonalen Behörden mit der Baubehörde der Gemeinde vor der Detail-Projektierung abzusprechen.

**3. Naturschutzzone 1 (Ns1)<sup>25</sup>**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone 1 bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

<sup>2</sup> Als landwirtschaftliche Nutzung ist der Grasschnitt nach dem 1. September zulässig. Jede weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Beweidung, das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>25</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>26</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig. Wenn Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, kann der Gemeinderat ihre Beseitigung anordnen.

<sup>4</sup> Das Befahren, Reisten und Seilen von Holz zur Nutzung angrenzender Wälder ist zulässig, wenn andere Lösungen unverhältnismässig sind. Dabei ist schonend vorzugehen.

<sup>5</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und –ablagerung u. dgl.), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.

<sup>6</sup> Abweichende Bestimmungen gemäss Art. 27 bleiben vorbehalten.

#### 4. Naturschutzzone 2 (Ns2)<sup>27</sup>

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz naturnaher Flächen sowie der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Klärschlamm und von Dünger aller Art mit Ausnahme von festem Hofdünger ist jedoch nicht zulässig.

<sup>3</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau von Bauten, die nicht der Bewirtschaftung dienen, sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und –ablagerung u. dgl.) und Entwässerungen sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Abweichende Bestimmungen gemäss Art. 27 bleiben vorbehalten.

#### 5. Allgemeine Landschaftsschutzzone (Ls)<sup>28 29</sup>

<sup>1</sup> Die allgemeine Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung empfindlicher Landschaftsbilder und Lebensräume von Pflanzen und Tieren.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

<sup>3</sup> Es sind nur Neubauten zulässig, die für die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen in der Landschaftsschutzzone erforderlich sind. Sie sind in der ortstypischen Bauweise zu erstellen. Energie- und Telekommunikationsleitungen, die aus technischen Gründen durch die Landschaftsschutzzone geführt werden müssen, sind nach Möglichkeit zu verkabeln oder durch Richtstrahlverbindungen zu ersetzen.

---

<sup>27</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>28</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>29</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

### 5.a Landschaftsschutzzone Moorlandschaft (Lm)<sup>30</sup>

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone Moorlandschaft bezweckt den Schutz der Moorlandschaft Hilferenpass von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung. Die Zonenvorschriften konkretisieren die allgemeinen Schutzziele des Bundesrechtes\*.

<sup>2</sup> Schutzwürdige Biotope wie Fels-, Steinschutt- und Geröllfluren, alpine Urwiesen, Lebensräume von Raufusshühnern u. dgl. sind zu erhalten.

<sup>3</sup> Bauliche Eingriffe und Änderungen der Landnutzung sind nur soweit zulässig als dadurch die Schönheit und der Charakter der Landschaft nicht verändert werden.

<sup>4</sup> Ortstypische Bauten und Anlagen sowie charakteristische Elemente der Kulturlandschaft sind nach Möglichkeit zu erhalten. Nicht mehr genutzte Bauten und Anlagen, die keinem zulässigen Zweck zugeführt werden können, sind zu entfernen.

<sup>5</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie Einrichtungen wie Materiallager u. dgl. sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen und für die angepasste land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder zum Schutz des Menschen vor Naturereignissen nötig sind.

<sup>6</sup> Bei Neubauten ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher aufzeigt, wie die neuen Bauten und Anlagen in die Landschaft eingefügt werden (Erscheinungsbild bezüglich Form, Farbe und Grösse, Terrainveränderungen, Bepflanzung, Beläge etc.).

<sup>7</sup> Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u. dgl.) sind unzulässig. Es ist insbesondere auf Veränderungen der Karmulden zu verzichten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen bewilligen für Terrainveränderungen,

- a. die den Schutzzielen dienen,
- b. die den Schutzzielen nicht widersprechen, insbesondere keine Geotope beeinträchtigen, und
  - für die Abwendung von Naturgefahren zum Schutz des Menschen nötig sind,
  - für die angepasste Land- und Waldnutzung nötig sind,
  - die der Entnahme von kleinen Materialmengen zum lokalen Gebrauch dienen.

<sup>8</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Die zuständigen Behörden fördern die nachhaltige moor- und moorlandschaftsverträgliche land- und forstwirtschaftliche Nutzung durch entsprechende Beratung, weiterführende Regelungen und, wo nötig, finanzielle Unterstützung.

---

<sup>30</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

\* Die Schutzziele von Art. 4 Abs. 1 der Moorlandschaftsverordnung vom 1. Mai 1996 lauten:

In allen Objekten:

- a. ist die Landschaft vor Veränderungen zu schützen, welche die Schönheit oder die nationale Bedeutung der Moorlandschaft beeinträchtigen;
- b. sind die für Moorlandschaften charakteristischen Elemente und Strukturen zu erhalten, namentlich geomorphologische Elemente, Biotope, Kulturelemente sowie die vorhandenen traditionellen Bauten und Siedlungsmuster;
- c. ist auf die nach Artikel 20 der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV) geschützten Pflanzen- und Tierarten sowie die in den vom Bundesamt erlassenen oder genehmigten Roten Listen aufgeführten, gefährdeten und seltenen Pflanzen- und Tierarten besonders Rücksicht zu nehmen;
- d. ist die nachhaltige moor- und moorlandschaftstypische Nutzung zu unterstützen, damit sie so weit als möglich erhalten bleibt.

<sup>9</sup> Landwirtschaftliche Strukturverbesserungsmassnahmen sind nur zur Sicherstellung der weiteren standortgerechten Nutzung des Gesamtbetriebes zulässig. Insbesondere sind Intensivierungen und grossflächige Nutzungsänderungen nicht zulässig. Die Erhaltung der extensiven Beweidung und der Streuenutzung soll im bisherigen Rahmen sichergestellt werden. Bei Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und Pflege ist die durch den Gemeinderat angeordnete Nutzung und Pflege durch Dritte zu dulden.

<sup>10</sup> Die Weidenutzung ist so auszurichten, dass keine Übernutzung von Flächen stattfindet und keine Trittschäden entstehen. Die Erhaltung der extensiven Beweidung soll im bisherigen Rahmen sichergestellt werden. Insbesondere sind Gewässerufer, Hecken, Feldgehölze und Waldränder vor Überweidung zu schützen. Sensible Bereiche wie Feuchtwiesen, steile Abhänge und Trockenstandorte sind durch geeignete Weideunterteilung zu schonen. Eine Intensivierung der Alpnutzung, insbesondere durch Düngung und Drainage, ist nicht zulässig.

<sup>11</sup> Es ist nur die standortgerechte, moorlandschaftstypische Waldnutzung zulässig. Gestufte und gebuchtete Waldränder sowie vermoorte Waldpartien und Ufergehölze sind zu erhalten und zu fördern. Insbesondere ist auf die Lebensansprüche der Raufusshühner Rücksicht zu nehmen. Nutzungsbewilligungen sind, gestützt auf die forstlichen Planungsgrundlagen, mit entsprechenden Auflagen zu verbinden.

<sup>12</sup> Das Zelten und Campieren ist nicht zulässig. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen an geeigneten Standorten Ausnahmen für kurzfristiges Zelten bewilligen.

<sup>13</sup> Seltene Pflanzenbestände sowie seltene und gefährdete Tierarten und deren Lebensräume dürfen nicht beeinträchtigt werden.

<sup>14</sup> Der Schutz sensibler Lebensräume von Tierarten ist durch Lenkung des Erholungsbetriebes mit geeigneten Massnahmen wie Fahrverboten, Wegmarkierungen u. dgl. sicherzustellen.

<sup>15</sup> Aufforstungen ausserhalb bestehender Waldgebiete sind nicht zulässig.

<sup>16</sup> Der Gemeinderat ergreift bei Bedarf weitergehende Massnahmen. Insbesondere kann er ergänzende Schutzverordnungen und Pflegepläne erstellen. Er ist verantwortlich für geeignete Markierung im Gelände und für die Information der Grundeigentümer, der Bewirtschafter, der touristischen Nutzer und der Bevölkerung.

<sup>17</sup> Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden. (vergl. Art. 27)

<sup>18</sup> Der Gemeinderat kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden Schutz-, Kontroll-, und Fördermassnahmen an geeignete Institutionen übertragen.

## 6. Archäologische Schutzzone (As)<sup>31</sup>

In der archäologischen Schutzzone sind sämtliche Eingriffe in den Boden bewilligungspflichtig. Vor der Erteilung der Bewilligung ist der Kantonsarchäologe frühzeitig zu verständigen.

---

<sup>31</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

## 7. Abbauzone (Ab)

<sup>1</sup> Die Abbauzone dient dem Abbau von Steinen und Kies und für die Rekultivierung der Verwertung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial.<sup>32</sup>

<sup>2</sup> Es sind jene Bauten und Anlagen zulässig, die für die Gewinnung und Aufarbeitung der Rohstoffe und die zulässige Ablagerung von Materialien erforderlich sind. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.<sup>33</sup>

<sup>3</sup> Vor Beginn des Abbaus, für bereits betriebene Abbaustellen innert zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Reglements, ist ein Etappierungs- und Wiederherstellungsplan zur Genehmigung einzureichen. Der Gemeinderat kann finanzielle Garantien zur Sicherung der Wiederherstellung verlangen.<sup>34</sup>

## 8. Freihaltezone (Fh)<sup>35</sup>

<sup>1</sup> Die Freihaltezone bezweckt die Freihaltung des Geländes für die Ausübung des Wintersports.

<sup>2</sup> Erstellung und Unterhalt mechanischer Beförderungsanlagen und von Skipisten ist zulässig.

<sup>3</sup> Die Erstellung von Bauten und Anlagen, welche die Ausübung des Wintersportes wesentlich behindern, ist nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Bestimmungen von Natur- und Landschaftsschutzzonen, die mit der Freihaltezone überlagert werden, bleiben vorbehalten.

## 9. übriges Gebiet (üG)<sup>36</sup>

<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst jene Flächen, die keiner Zone zugewiesen werden, weil

- a. sie keiner besonderen Nutzung dienen,
- b. ihre Nutzung noch nicht festgelegt ist,
- c. kantonale Schutzmassnahmen über das Gebiet erlassen wurden

sowie Verkehrsflächen.

<sup>2</sup> In den Gebieten, deren Nutzung noch nicht festgelegt ist, dürfen keine Bauten bewilligt werden, die eine mögliche zukünftige Nutzung beeinträchtigen könnten.

<sup>3</sup> Die Zuweisung von Gebieten gemäss Abs. 1 b. zu Bauzonen richtet sich nach dem Richtplan. In den übrigen Gebieten im Gebiet Schärliqbad können nach Massgabe des Abbaukonzeptes Abbauzonen bezeichnet werden.

---

<sup>32</sup> korrigiert gemäss RRB Nr. 472 vom 5. März 1996

<sup>33</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>34</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>35</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>36</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

**Art. 26a Zonenvorschriften für die Gefahrenzonen<sup>37</sup>****1. Gefahrenzone A1**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone A1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion stark gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Bei baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind Verengungen des Bachraumes zu vermeiden.

<sup>5</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Es dürfen keine zusätzlichen Flächen für den Aufenthalt von Menschen und Tieren genutzt werden.

<sup>6</sup> Unter Terrain liegende Bauten und Bauteile sind durch technische Massnahmen vor Flutung zu schützen.

**2. Gefahrenzone A2**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone A2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Steinschlag stark gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.

<sup>5</sup> Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Es dürfen keine zusätzlichen Flächen für den Aufenthalt von Menschen und Tieren genutzt werden.

<sup>6</sup> Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A2 zu prüfen.

<sup>7</sup> Bei baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, ist der Nachweis zu erbringen, dass die Sicherheit von Menschen und Tieren gewährleistet ist.

<sup>8</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 6 vorzunehmen. Insbesondere sind Schlaf- und Wohnräume nach Möglichkeit in weniger exponierte Gebäudeteile zu verlegen.

---

<sup>37</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

### 3. Gefahrenzone B1

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Verengungen des Bachlaufes sind zu vermeiden.
- In Hanglagen dürfen bis zur Schutzhöhe von 1.0 m in der bzw. den strömungsseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Im ebenen Gelände dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5, im Geltungsbereich des Zonenplanes Geissenmoos 1.0 m in allen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

<sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

### 4. Gefahrenzone B2

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone B2 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In der bzw. den steinschlagseitigen Fassaden dürfen bis auf die Einwirkungshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze, Sitzplätze u.dgl. sind durch zweckmässige Anordnung oder bauliche Massnahmen zu schützen.

<sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten in der Gefahrenzone B1 sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Die Sicherheit von in Abs. 3 nicht vorgesehenen Massnahmen, wie Objektschutz oberhalb des Gebäudes, ist vom Gesuchsteller mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen.

### 5. Gefahrenzone B3

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone B3 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschung gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen bis zur Schutzhöhe von 1.0 m in der bzw. den bergseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

<sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

### 6. Gefahrenzone B4

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone B4 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Gleitschnee gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- In der gleitschneeseitigen Fassade ist die Wand bis zur Schutzhöhe von mindestens 2.0 m auf einen Druck von 3 t/m<sup>2</sup> auszulegen.
- In der Schutzhöhe der gleitschneeseitigen Fassade dürfen keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

<sup>4</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.

<sup>5</sup> Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>6</sup> Wenn anstelle der oder zusätzlich zur verstärkten Bauweise der Wand in der gleitschneeseitigen Fassade Objektschutzmassnahmen oberhalb des Gebäudes vorgesehen werden, ist deren Wirksamkeit vom Gesuchsteller mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen.

**Art. 27 Ergänzende Bestimmungen, Entschädigungen<sup>38 39</sup>**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für Bauvorhaben in den Gefahrenzonen geringere Schutzhöhen oder in den Zonenbestimmungen nicht vorgesehene Schutzmassnahmen bewilligen, wenn in einem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass der Schutz bezüglich der in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahren gewährleistet ist und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.<sup>40</sup>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Natur- und Landschaftsschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und –verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen.

<sup>3</sup> Wenn die land- und forstwirtschaftliche Erschliessung anders nicht möglich ist, kann ausnahmsweise die Bewilligung für Terrainveränderungen in den Naturschutzzonen erteilt werden. Die Beeinträchtigung ist möglichst gering zu halten.

<sup>4</sup> Soweit Schutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne<sup>41</sup> und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

<sup>5</sup> Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

**Art. 28 Erweiterter Ortsbildschutz**

<sup>1</sup> Nach Massgabe des Zonenplanes 1:2'000 gilt zur Erhaltung des Ortsbildes ein über die Bauzone hinausgehender erweiterter Ortsbildschutz.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind mit Rücksicht auf das bestehende Ortsbild zu erstellen. Sie sind zulässig, wenn sie das Ortsbild nur unwesentlich beeinträchtigen und den übrigen Bestimmungen entsprechen.

**Art. 28a Waldgrenze<sup>42</sup>**

Die Waldgrenzen bezeichnen die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

---

<sup>38</sup> Ergänzung vom 1. Mai 1995, in Kraft seit dem 5. März 1996 (RRB Nr. 472 vom 5. März 1996)

<sup>39</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>40</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>41</sup> Änderung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>42</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

## IV. Schlussbestimmungen

### Art. 29 Ausnahmen

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.

<sup>2</sup> Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:

- a. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten oder zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufendem Resultat führen würde;
- b. für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
- c. für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
- d. beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht;
- e. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

<sup>3</sup> Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

<sup>4</sup> Die Vorschriften des kantonalen Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

### Art. 30 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

<sup>1</sup> Die Vorschriften des kant. Planungs- und Baugesetzes über Strafen, die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

<sup>2</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis Fr. 40'000.--.<sup>43</sup>

<sup>3</sup> Wer die Vorschriften von Art. 6, Art. 26 Ziff. 3. Abs. 2 - 5, Ziff.4. Abs. 2 - 4 sowie Ziff. 5.a Abs. 2 - 5, 7, 9 - 13 und 15 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Bussen bis Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis Fr. 5'000.-- bestraft.<sup>44</sup>

### Art. 31 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 27. November 1978.

<sup>2</sup> Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

<sup>43</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>44</sup> Ergänzung vom 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 3. April 1990, ergänzt mit Beschluss vom 1. Mai 1995 und geändert und ergänzt mit Beschlüssen vom 24. November 1997 und vom 29. Juni 2005.

Marbach, 3. April 1990

**Namens der Gemeindeversammlung**

Der Gemeindepräsident: Josef Wigger

Der Gemeindegeschreiber: Anton Kaufmann

**Genehmigung**

Genehmigt durch den Regierungsrat am 20. Dezember 1991 mit Beschluss Nr. 3401.

Ergänzung genehmigt am 5. März 1996 mit Beschluss Nr. 472.

Änderung genehmigt am 23. Januar 1998 mit Beschluss Nr. 119.

Änderung genehmigt am 4. November 2005 mit Beschluss Nr. 1216.

**Anhang zu Art. 7 - Kulturobjekte**

Nr.	Objekt	Koordinaten	Jahrgang	Schutzstatus/Bemerkung
<b>Zonenplan Marbach</b>				
1.	Pfarrhof	635'240/189'180	1908	BP I
2.	Dorfkirche St. Nikolaus	635'240/189'200	1124/1601/1872	reg. RP; BP I
3.	Altes Pfarrhaus	635'200/189'260	1812	kant. DV; reg. RP; BP I
4.	Gasthof Kreuz	635'180/189'290	1810/1891	kant. DV; reg. RP; BP I
5.	Chlösterli	635'150/189'200	1791	BP II
6.	Gebäude Mühlematten	635'020/189'100		BP II
7.	Mühlematten-Schreinerei	635'080/189'130	19. Jh.	BP II
8.	Mühlematten – Krämerei	635'100/189'210	1944	BP II
9.	Chalet Erika	635'120/189'240	1946	BP II
10.	Dorfmättelihaus	635'160/189'290	1810/1879	BP I und BP II
11.	Metzgerei, ehemals Tanzlaube	635'160/189'310	1886	BP II (nur Gebäudeteil direkt an der Strasse)
12.	untere Bäckerei	635'170/189'320	1811/1924	reg. RP; BP II
13.	Gasthof Bären	635'180/189'330	1808	reg. RP; BP II
14.	Wagnerei mit Schmitte	635'160/189'350	1884	teilweise BP II
15.	Wohnhaus Benz	635'190/189'400	1896/1905	BP II
16.	Sonnmatt	635'200/189'510	1931	BP II (nur Südteil)
17.	Neuhausmatte	635'200/189'560	1878	BP II
18.	Alpenblick	635'210/189'630	1948	BP II
19.	Neuhaus bei der Steiglenbrücke	635'200/189'660	18. Jh.	BP II (nur Südteil)
20.	Friedheim	635'220/189'790	1928	
21.	Schöneck	635'230/189'640	1931	BP II
22.	Bühlzopf	635'220/189'490	1828	BP II
23.	Käserei	635'220/189'420	1904	BP II
24.	Stallscheune Kreuz	635'220/189'320	1853	BP II
25.	Schmittengartenhaus heute Raiffeisenbank	635'210/189'290	Neubau 1987	BP II
26.	Oberes Krämerhaus	635'230/189'280	1812	kant. DV; BP I
27.	Hofstetterhaus	635'250/189'250	1789/1928	BP II
28.	Schönbühl	635'280/189'240	1904	BP II
29.	Sigristenpfrund	635'230/189'260	1696/1809/1983	kant. DV; reg. RP; BP I
30.	Gebäude Obkirch	635'330/189'220		BP II

Nr.	Objekt	Koordinaten	Jahrgang	Schutzstatus/Bemerkung
31.	Wegkapelle Steinmätteli	635'190/189'850	1912	
32.	Käsespeicher Unter Büel	635'300/189'300	1767	
33.	Getreidespeicher Ober Büel	635'520/189'070	1610	
34.	Wohnhaus Sagengut mit Stallscheune	634'900/189'050	1811	reg. RP
35.	Hinter Sagen	634'890/189'010	1811	reg. RP
36.	Bauernhaus Bärgrat	634'650/188'850		
37.	Bauernhaus Mühlematten	634'960/188'960		

### Zonenplan Schärlig

38. - <sup>45</sup>

39. Wirtshaus 634'650/193'100 1764

### 40. Zonenplan Färberhus

40. Bruder Klausen-Kapelle Schärlig 634'710/192'600 (1848) 1948

### Zonenplan Landschaft

41. Hof mit Stallscheune Kurzenbach 634'550/193'100 19. Jh./1910

42. altes Zollhaus (Wyssebach) (ehemals Gasthof Rössli) 634'200/194'870 1862

43. Bauernhaus Stutzboden 635'070/192'450 1839

44. Wetterkreuz an Stallscheune Grosshus 634'760/192'000

45. Wohnhaus Büel Schärlig 634'800/191'700

46. Wohnhaus Oberes Bergli 634'250/191'410

47. Kapelle St. Theodul in Niederluogen 636'330/191'310 1920

48. - <sup>46</sup>

49. Lourdesgrotte 635'850/189'000 1917

50. Gehöft Schilt 636'100/187'970 ca. 1800 reg. RP

51. Wohnhaus Siberslehn 633'550/187'850 1800 reg. RP, 1994 abgebrannt

52. Getreidespeicher Siberslehn 633'550/187'850 1780 reg. RP

53. Gadenhaus Unter Siberslehn 633'800/187'750 1876

<sup>45</sup> Aufgehoben am 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<sup>46</sup> Aufgehoben am 29. Juni 2005, in Kraft seit dem 4. November 2005 (RRB Nr. 1216 vom 4. November 2005)

<u>Nr. Objekt</u>	<u>Koordinaten</u>	<u>Jahrgang</u>	<u>Schutzstatus/Bemerkung</u>
54. Käsespeicher Witefäre	636'800/187'000		reg. RP
55. Käsespeicher im Ghack	637'260/187'320	ca. 1800	
56. Alpen Chadhus	637'500/186'930		
57. Kapelle Mariä-Himmelfahrt	637'570/186'900	1890	
58. Alphütte Imbrig	638'340/186'370		letzte Alpkäserei der Gemeinde mit Käsegaden, Holzschopf, Sautstall und Käserei

kant. DV = kantonales Denkmalverzeichnis  
reg. RP = regionaler Richtplan  
BP I = Bebauungsplan Dorf: erhaltenswertes Gebäude I  
BP II = Bebauungsplan Dorf: erhaltenswertes Gebäude II

## Inhaltsverzeichnis

I.	Einleitung .....	1
	Art. 1 Geltungsbereich, Vorbehalt eidg. und kant. Rechtes.....	1
	Art. 2 Zuständige Behörde, Gutachten.....	1
	Art. 3 Gebühren.....	1
	Art. 4 Verwaltungsgerichtsbeschwerde.....	2
II.	Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften .....	2
	1. <i>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</i> .....	2
	Art. 5 Eingliederung, Begrünung, Bachuferbepflanzung, Pflanzenarten, Umgebungsplan ..	2
	Art. 6 Naturobjekte.....	2
	Art. 7 Kulturobjekte.....	2
	2. <i>Abstände</i> .....	3
	Art. 8 Strassenabstand .....	3
	Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstand.....	3
	Art. 10 Gewässer- und Waldabstand .....	4
	3. <i>Bauweise, Untergeschoss, Gebäudehöhe, Dachgestaltung</i> .....	4
	Art. 11 Zusammenbau .....	4
	Art. 12 Gebäudegrundfläche.....	4
	Art. 13 Sichtbarkeit des Untergeschosses .....	4
	Art. 14 Kniestockhöhe .....	4
	Art. 15 Dachgestaltung, Dachform, Flachdach, Dachaufbauten, Sonnenkollektoren, Schneeschutzvorrichtungen .....	4
	4. <i>Weitere Bestimmungen</i> .....	5
	Art. 16 Aussenantennen .....	5
	Art. 17 Einfriedungen.....	5
	Art. 18 Abstellplätze, Besucherparkplätze, Ersatzabgabe.....	5
	Art. 19 Gestaltung von Plätzen .....	6
	Art. 19b Entwässerung und Abwasserentsorgung .....	6
	Art. 20 Lärmempfindlichkeitsstufen.....	6
III.	Besondere Vorschriften für die einzelnen Zonen .....	6
	Art. 21 Zoneneinteilung, Zonenpläne, Verkehrskonzept .....	6
	Art. 22 Zonenvorschriften für die Bauzonen.....	8
	Art. 23 Bebauungsplan .....	11
	Art. 24 Gestaltungsplan .....	11
	Art. 25 Gestaltungsplanpflicht.....	12
	Art. 26 Zonenvorschriften für die Nichtbauzonen .....	12
	Art. 26a Zonenvorschriften für die Gefahrenzonen .....	17
	Art. 27 Ergänzende Bestimmungen, Entschädigungen .....	20
	Art. 28 Erweiterter Ortsbildschutz .....	20
	Art. 28a Waldgrenze.....	20
IV.	Schlussbestimmungen .....	21
	Art. 29 Ausnahmen.....	21
	Art. 30 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	21
	Art. 31 Inkrafttreten.....	21
	Anhang zu Art. 7 - Kulturobjekte .....	23
	Inhaltsverzeichnis .....	26