

BZR

BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Vom 21.11.2023

Gemeinde



Meierskappel

Öffentliche Auflage vom 6. September bis 5. Oktober 2021

An der Gemeindeversammlung vom 24.06.2024 beschlossen.

Gemeindepräsidentin

Alexandra Iten Bürgi

Gemeindeschreiberin

Serena Spiess-Rima

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 334 am 1. April 2025 mit Anordnungen
und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen

Datum

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines	4
Art. 1 Zuständigkeit	4
Teil B Planungsvorschriften	4
I. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 2 Bauen mit Qualität	4
Art. 3 Fachgremium	5
Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn	5
Art. 5 Variantenverfahren	5
Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland	6
II. Zonenbestimmungen	6
1. Definitionen	6
Art. 7 Zulässige Höhen (vgl. Skizze im Anhang 5)	6
Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang 6)	7
Art. 9 Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang 7)	7
Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ	7
Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-D und W-E	8
Art. 12 Mindestnutzung	8
Art. 13 Nutzung für das Sexgewerbe	9
2. Bauzonen	9
Art. 14 Kernzone (K)	9
Art. 15 Dorfzone (D)	10
Art. 16 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C, W-D, W-E)	11
Art. 17 Wohnzonen F (W-F)	12
Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1, Ar-2)	12
Art. 19 Sonderbauzone Seeufer (SU)	13
Art. 20 Temporäre Campingzone (TC)	13
Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	14
Art. 22 Grünzonen (Gr-A, Gr-B)	14
Art. 23 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	14
Art. 24 Verkehrszonen (VZ)	14
3. Nichtbauzonen	
Art. 25 Landwirtschaftszone (LW)	15
Art. 26 Gefährdete Gebiete (G)	15
Art. 27 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	16
4. Schutzzonen	17
Art. 28 Naturschutzzone 1 (Na-1)	17
Art. 29 Naturschutzzone 2 (Na-2)	18
Art. 30 Seeuferschutzzone 2 (Us)	18
Art. 31 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume, Feuerweiher)	18
5. Sondernutzungspläne	19
Art. 32 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	19

Teil C Bauvorschriften	20
I. Allgemeine Bestimmungen	20
Art. 33 Meteorwasser, Kanalisation	20
II. Erschliessung	20
Art. 34 Abstellfläche für Fahrzeuge	20
III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	20
Art. 35 Dachaufbauten und -einschnitte (vgl. Skizze im Anhang 4)	20
Art. 36 36 Terraingestaltung, Aufschüttung, Begrünung (vgl. Skizze im Anhang 8)	21
Art. 37 Kulturdenkmäler	21
Art. 38 Gestaltung des Siedlungsrandes	22
Art. 39 Archäologische Fundstellen AFS	22
Art. 40 Geologische und geomorphologische Elemente	22
Art. 41 Reklamen	23
Art. 42 Bepflanzung	23
Art. 43 Anlagen zur Energieerzeugung	23
Art. 44 Antennen	23
Art. 45 Beleuchtung / Leuchtemissionen	24
IV. Schutz der Gesundheit	25
Art. 46 Nebenräume	25
Art. 47 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	25
Art. 48 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	25
Art. 49 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	25
Art. 50 Technische Gefahren	26
V. Aufsicht, Vollzug, Strafen	26
Art. 51 Gebühren	26
Art. 52 Strafbestimmungen	26
Teil D Schlussbestimmungen	27
Art. 53 Schlussbestimmung	27
Anhang 1: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke	28
Anhang 2: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Zweckbestimmung Grünzonen	28
Anhang 3: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Ergänzung zu Art. 16 und zu Anhang 2 Grünzonen	29
Anhang 4: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	30
Anhang 5: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Art. 7: Übersicht Höhenmasse, Grenzabstand und Gebäudelänge	31
Anhang 6: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Art. 8: Abgrabungen am Gebäude	32
Anhang 7: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Art. 9: Terrassenhäuser	32
Anhang 8: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Art. 36: Terraingestaltung	33
Anhang 9: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)	34

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Meierskappel erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Meierskappel folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Art. 1 **Zuständigkeit**

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.
- 2 Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- 3 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt der Gemeinde.
- 4 Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 2 **Bauen mit Qualität**

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- 2 Dazu sind in angemessener Weise - insbesondere folgende Aspekte - situationsgerecht zu berücksichtigen:
 - Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
 - Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
 - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
 - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
 - Beleuchtung.

- 3 Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier- und ortsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
 - a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
 - b) ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR verlangen
- 4 Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.
- 5 In Erweiterung zu § 154a PBG sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen.

Art. 3 Fachgremium

- 1 Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen ein Fachgremium ein. Die Gemeinde zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben in der Kernzone, in der Dorfzone, in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), in der Sonderbauzone Seeufer und bei Kulturdenkmälern, sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen bei.
- 2 Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 5) bleibt vorbehalten.
- 3 Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen, insbesondere auch in der Landwirtschaftszone, das Fachgremium bei Bedarf beiziehen.
- 4 Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.
- 5 Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur / Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. Weitere Disziplinen können die Fachkommission ergänzen.

Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn

Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind bauliche Veränderungen in der Kernzone, der Dorfzone und der Sonderbauzone Seeufer mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Bauliche Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

Art. 5 Variantenverfahren

- 1 Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

2 Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:

- a) sich finanziell an diesem beteiligen,
- b) einen der Teilnehmer am Variantenverfahren bestimmen sowie
- c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Art. 6 Verfügbarkeit von Bauland

Die Gemeinde kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vor der Ein- resp. Umzonung bestimmte Rechte zu ihren Gunsten vereinbaren (z.B. Kaufrechte) oder andere Vereinbarungen treffen, um die Verfügbarkeit von ein- und umgezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung bei der Gemeindeversammlung auch die entschädigungslose Auszonung des Landes beantragen.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 7 Zulässige Höhen (vgl. Skizze im Anhang 5)

- 1 Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- 2 Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Für die Gesamthöhe gilt § 34 PBV.
- 3 In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 35 Abs. 2 BZR.
- 4 Mit Ausnahme der Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und die Grenzabstände 1.
- 5 Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - a) der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
 - b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;

- c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert. Es gilt der Grenzabstand 2, sofern die realisierte Gesamthöhe dies gemäss § 122 PBG erfordert.
- 6 Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 35 BZR überschritten werden.

Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang 6)

- 1 Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- 2 Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.
- 3 Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.
- 4 Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 10 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

Art. 9 Terrassenhäuser (vgl. Skizze im Anhang 7)

- 1 Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind.
- 2 Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang realisiert werden.
- 3 Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.
- 4 Die zonengemässe Überbauungsziffer (ÜZ 1) gemäss Art. 10 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.
- 5 Für Terrassenhäuser gilt die maximale Gebäudelänge gemäss Art. 16 Abs. 6 nicht.

Art. 10 Überbauungsziffer ÜZ

- 1 Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).
- 2 Unterschreiten Bauten in der Wohnzone die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.0 m gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

- 3 Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).
- 4 Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) wobei jedenfalls mindestens 50 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.
- 5 Nicht realisierte Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

Art. 11 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-D und W-E

In den Zonen W-D und W-E darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 9 gebaut wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
	Parzelle < 800 m²	Parzelle > 800 m²
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.5 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m ²	45 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35 m ²	65 m ²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	70 m ²	130 m ²

Art. 12 Mindestnutzung

- 1 Mit Ausnahme der Wohnzonen W-B, W-C, W-D und W-E sind bei Neu- und Ersatzbauten im Sinne von § 39 Abs. 4 PBG mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Der Gemeinderat kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen sowie für kleine Parzellen Ausnahmen zulassen.
- 2 In der Arbeitszone sind neue Gebäude mit mindestens drei oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Der Gemeinderat kann für betriebsbedingte Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort und für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.

Art. 13 Nutzung für das Sexgewerbe

- 1 Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt:

2. Bauzonen

Art. 14 Kernzone (K)

- 1 Die Kernzone dient sowohl der Erhaltung des Ortsbildes als auch einer massvollen und angepassten Erweiterung des Dorfkerns.
- 2 In der Kernzone haben sich Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut ins Ortsbild einzupassen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihren Charakter, insbesondere durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Ortsbild beeinträchtigen. Es besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen gemäss Abs. 8. Die Gemeinde kann diese einschränken, wenn es die Eingliederung ins Ortsbild erfordert.
- 3 Erlaubt sind Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
- 4 Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen über die Gestaltung der Vorplätze, der offenen Parkplätze und des Strassenraumes festlegen (Art des Bodenbelags, Bepflanzung usw.).
- 5 Flachdachbauten sind – ausser bei eingeschossigen Klein- und Anbauten - grundsätzlich nicht zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 43 ° a.T. liegen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.
- 6 In der Kernzone gelten Art. 3 und Art. 4 BZR.
- 7 Es gilt zusätzlich folgendes:

	Kernzone K
a) Talseitige Fassadenhöhe 1	-
Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b) Gesamthöhe 1	
Gesamthöhe 2	15.00 m
c) Grenzabstand 1	5.00 m
Grenzabstand 2	-
d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	-
Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	-
Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	-
e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

- 8 Im Gebiet mit Bebauungsplanpflicht «alts Schuelhus» darf nur gestützt auf ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR Abs. 1 gebaut werden. Im Rahmen des Variantenverfahrens sind insbesondere die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:
- a) Qualitätsvolle Eingliederung der Erweiterung resp. einer neuen Überbauung mit dörflichem Charakter in das Gesamtensemble mit der im kantonalen Bauinventar aufgeführten Baugruppe,
 - b) Auf das Gesamtensemble abgestimmte Gestaltung und Nutzung der Vorplätze und Räume zwischen der Dietisbergstrasse und Hausfassaden,
 - c) Sicherung eines grossflächigen, zusammenhängenden Freiraums und
 - d) geeigneter Übergang in das benachbarte Schulareal unter Einbezug dessen Ansprüche.

Art. 15 Dorfzone (D)

- 1 Die Dorfzone bildet den Übergang von der Kernzone in die Wohnzonen.
- 2 In der Dorfzone haben sich Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut ins Ortsbild einzupassen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihren Charakter, insbesondere durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Ortsbild beeinträchtigen. Es besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen gemäss Abs. 8. Die Gemeinde kann diese einschränken, wenn es die Eingliederung ins Ortsbild erfordert.
- 3 Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen über die Gestaltung der Vorplätze, der offenen Parkplätze und des Strassenraumes festlegen (Art des Bodenbelags, Bepflanzung usw.).
- 4 Flachdachbauten sind – ausser bei eingeschossigen Klein- und Anbauten - nicht zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 35° und 43 ° a.T. liegen. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.
- 5 In der Dorfzone gelten Art. 3 und Art. 4 BZR.
- 6 Es gilt zusätzlich folgendes:

		Dorfzone D
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b)	Gesamthöhe 1	-
	Gesamthöhe 2	12.00 m
c)	Grenzabstand 1	5.00 m
	Grenzabstand 2	-
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	0.29
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	-
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 16 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C, W-D, W-E)

- 1 In den Wohnzonen W-A, W-B, W-C, W-D und W-E sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und kleinere 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 gilt zusätzlich folgendes:

		Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C	Wohnzone D	Wohnzone E
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.00 m	12.00 m	12.00 m	12.00 m	11.00 m
b)	Gesamthöhe 1	13.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m	10.50 m
	Gesamthöhe 2	15.00 m	12.00 m	12.00 m	12.00 m	11.00 m
c)	Grenzabstand 1	5.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m	4.00 m
	Grenzabstand 2	6.50 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m	--
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.25	Abs. 4	0.26	0.20	0.20
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	Abs. 4	0.35	0.29	0.29
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.27	Abs. 4	0.28	0.22	0.22
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II	II

- 3 Die Grenzabstände 2 gemäss Abs. 2 lit. c) gelten nur, wenn die tatsächlich realisierte Gesamthöhe der Zone W-A höher als 14 m respektive in den Zonen W-B und W-C höher als 11 m ist.
- 4 In der Wohnzone B (W-B) ist anstelle der Überbauungsziffern 1 bis 3 die bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte anrechenbare Gebäudelfläche massgebend. Anpassungen in der Höhe dürfen nur realisiert werden, wenn eine Gebäudegruppe als Gesamtes erneuert oder ersetzt wird.
- 5 Die Wohnzone B (W-B) dient der Sicherung und Weiterentwicklung von Reihenhausquartieren.
- 6 In den Zonen W-C, W-D und W-E ist die Gebäudelänge auf maximal 20 m beschränkt.
- 7 Auf dem Schulhausareal finden Aktivitäten mit erhöhten Lärmemissionen statt. Die Immissionen der Aktivitäten sind zu dulden.

Art. 17 Wohnzonen F (W-F)

- 1 Die Wohnzone F dient dem Erhalt und der Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten dieses Reglement vorhandenen, rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudefläche und Gesamthöhe massgebend. Dazu gilt Folgendes:
 - a) Die massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sind im Sinne der Wohnhygiene und/oder eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.
 - b) Allfällige Ersatzneubauten haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
 - c) Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen hohen Qualität beizubehalten (insb. Grünflächen, gärtnerische Gestaltung mit Hochstämmen und Sträuchern).
- 2 In der Zone W-F, Sonnenrain, dürfen Bauten, Bäume und Pflanzen Höhen nicht übersteigen, die im Anhang 3 BZR festgelegt sind.
- 3 Auf dem Schulhausareal finden Anlässe mit erhöhten Lärmemissionen statt. Die Immissionen der Anlässe sind zu dulden.

Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1, Ar-2)

- 1 In der Arbeitszonen 1 und 2 (Ar-1, Ar-2) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss PBG § 46 zulässig.
- 2 Verkaufsflächen von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.
- 3 Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.
- 4 In der Arbeitszone Ar 2 sind die Areale gegenüber der Landwirtschaftszone mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern abzuschirmen. Die Bepflanzung ist verbindlich im Umgebungsplan festzulegen.
- 5 Die Bauten sollen möglichst gut in die Umgebung integriert werden. Grelle und besonders auffällige Farbe und Materialien sind nicht gestattet.
- 6 Es gilt zusätzlich folgendes:

		Ar-1	Ar-2
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	-	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-	-
b)	Gesamthöhe 1	12 m	20m
	Gesamthöhe 2	-	-
c)	Grenzabstand 1	5 m	8 m
	Grenzabstand 2	-	-
d)	Überbauungsziffer 1	0.6	0.6
	Überbauungsziffer 2	-	-

	Überbauungsziffer 3	-	-
	Überbauungsziffer 4	-	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	IV
f)	Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist, sowie die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.		

Art. 19 Sonderbauzone Seeufer (SU)

- 1 Die Sonderbauzone Seeufer bezweckt vorab die ökologisch massvolle Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen. Massvolle Um- und Erweiterungsbauten kann der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der Schutzanliegen Seeuferschutz bewilligen.
- 2 Es ist eine maximale Gesamthöhe von 7.50 m zulässig.
- 3 Die Gebäudelänge beträgt maximal 18.00 m, darf jedoch höchstens die halbe Parzellenbreite betragen.
- 4 Jede Terrainveränderung bedarf der Einwilligung des Gemeinderates.
- 5 Feste Einfriedungen und Lebhäge dürfen die Höhe von 1.20 m nicht überschreiten. Die übrige Bepflanzung ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass längs der für Fussgänger öffentlichen Seestrasse die Seesicht auf mindestens 1/3 der Wegstrecke gewährleistet ist.
- 6 Der Gemeinderat kann in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Instanzen weitergehende Auflagen und Einschränkungen festlegen.
- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 20 Temporäre Campingzone (TC)

- 1 Die temporäre Campingzone überlagert als Bauzone die Landwirtschaftszone.
- 2 Im Zonenbereich B ist vom 1. März bis 31. Oktober das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen zulässig.
- 3 In den bestehenden Bauten können während des gleichen Zeitraumes Nebeneinrichtungen für das Campieren und Einrichten für das Schlafen im Stroh betrieben werden.
- 4 Auf den unüberbauten Flächen sind keine festen Einrichtungen und Anlagen sowie keine Terrainveränderungen zulässig. Ausgenommen davon sind Infrastrukturleitungen für Wasser und Strom, Spielplätze und Schwimmbecken.
- 5 Bauliche Massnahmen sind nur innerhalb der bestehenden Bauten zulässig.

- 6 Der Betrieb der Anlage muss dem Charakter von Ferien auf dem Bauernhof entsprechen. Der Gemeinderat erlässt in Absprache mit dem Betriebsinhaber ein Betriebsreglement.
- 7 Ausserhalb der zulässigen Betriebszeiten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftbarkeit der freien Flächen ist dauernd zu erhalten.
- 8 Im Zonenbereich A sind nur Spiel- und Erholungsanlagen zulässig (keine Camping-Standplätze).

Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 BZR beschriebenen Zonenzweck entsprechen:
- 2 Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Art. 22 Grünzonen (Gr-A, Gr-B)

- 1 Die Grünzone A dient zur Schaffung von Freiflächen und zur Erhaltung von Grünflächen im Baugebiet. Die einzelnen Nutzungen dieser Zone ergeben sich aus dem Anhang 2.
- 2 In der Grünzone A Gr-A gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- 3 In der Grünzone B Gr-B ist einer Bauzone überlagert. Es sind keine Hochbauten oder Verkehrsanlagen zulässig. Die Fläche der Grünzone B ist anrechenbar und kann in den bebaubaren Teil der Parzelle verlagert werden.

Art. 23 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

- 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).
- 4 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 24 Verkehrszonen (VZ)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr.

2 Es gelten die Bestimmungen der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

3. Nichtbauzonen

Art. 25 Landwirtschaftszone (LW)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind unmittelbar in Hofnähe zu erstellen.
- 3 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.
- 4 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III

Art. 26 Gefährdete Gebiete (G)

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 3 Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 4 Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- 5 Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Bauseuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

- 6 Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fließen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 7 Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
- In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 27 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

- 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 Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- 4 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

4. Schutzzonen

Art. 28 Naturschutzzone 1 (Na-1)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - a) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - b) Terrainveränderungen,
 - c) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - d) das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (in Waldflächen mit Rücksicht auf ökologische Besonderheiten des Standorts erlaubt),
 - e) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren (vorbehältlich der Jagd und Fischerei)
 - f) Sportveranstaltungen,
 - g) der private und gewerbliche Gartenbau,
 - h) das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgenden Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a) Im Interesse der Schutzziele oder
 - b) Wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügung festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 Naturschutzzone 2 (Na-2)

- 1 Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz empfindlicher Lebensräume, sowie der Randgebiete und der Umgebung besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Düngern und Giftstoffen aller Art sowie von Klärschlamm ist jedoch nicht zulässig. Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau sind nicht zulässig.
- 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und Materialablagerung u.a.) und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege und Leitungen sind nicht zulässig.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Seeuferschutzzone 2 (Us)

- 1 Die Seeuferlandschaft ist möglichst naturnah zu erhalten und zu pflegen. Es dürfen keinerlei Bauten und Anlagen errichtet werden.
- 2 Für die Erhaltung, Pflege und Nutzung der am See liegenden Bestockung sind die Grundeigentümer bzw. Anstösser zuständig. Die Ufervegetation darf weder gerodet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.
- 3 Das Surfen und das Befahren mit Wasserfahrzeugen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind das Befahren durch die Polizei, Fischereiaufseher und Berufsfischer, für Massnahmen (Durchforstung) zu Gunsten des Naturschutzes, insbesondere des Schilfbestandes, sowie die Fahrt auf dem direkten Weg zu und von den bestehenden Anlegestellen.
- 4 Der Gemeinderat kann in Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Instanzen weitergehende Auflagen und Einschränkungen erlassen.

Art. 31 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume, Feuerweiher)

- 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 im Übrigen gewährleistet.
- 3 Hoch- und Tiefbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten, davon ausgenommen sind die Feuerweiher. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.
- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der

Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

5. Sondernutzungspläne

Art. 32 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfäche vorgeschrieben.
- 2 Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m² in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m² in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

Maximal zulässige Abweichungen zur Überbauungsziffer (ÜZ), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

			ÜZ	Fh	Gh
a)	ohne Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
		GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
b)	mit Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
		GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

- 3 Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan so bezeichnet.
- 4 Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden. Im Weiteren wird auf Art. 3 und Art. 5 BZR verwiesen.
- 5 Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsstadien festlegen.
- 6 Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.
- 7 Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

- 8 Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.
- 9 Die Gemeinde erarbeitet für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete Entwicklungskonzepte (bezüglich Erschliessung, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung), die bei der Bearbeitung der Gestaltungspläne wegleitend sind.
- 10 Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebiets Brünismatt sind mindestens 340 m² Spiel- und Freizeitflächen im Sinne von § 158 PBG zu realisieren.
- 11 In Abweichung zu Abs. 2 lit. a kann die Gemeinde im Gestaltungsplanpflichtgebiets Seilerhof Abweichungen der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe von bis + 3.00 m und ÜZ von bis zu + 20 % auch ohne Variantenverfahren zulassen.

Teil C Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 33 Meteorwasser, Kanalisation

Für Fusswege, Abstellplätze und dergleichen dürfen nur noch wasserdurchlässige Bodenbeläge eingesetzt werden.

II. Erschliessung

Art. 34 Abstellfläche für Fahrzeuge

- 1 Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- 2 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- 3 Die Gemeinde setzt den Bedarf der Autoabstellplätze im kommunalen Strassenreglement fest.

III. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 35 Dachaufbauten und -einschnitte (vgl. Skizze im Anhang 4)

- 1 Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen und / oder für die Retention und / oder die Energiegewinnung zu nutzen.

- 2 Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Der Gemeinderat kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen.
- 3 Dachterrassen, deren OK fertiger Boden weniger als 2.0 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen, sind nicht zulässig.

Art. 36 Terraingestaltung, Aufschüttung, Begrünung (vgl. Skizze im Anhang 8)

- 1 Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.
- 2 Allfällige Böschungen sind möglichst flach auszubilden. Die Böschungskanten sind abzurunden und dem gewachsenen wie dem neugestalteten Terrain sanft anzugleichen.
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.
 - ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
 - bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m
- 4 Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- 5 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.
- 6 Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

Art. 37 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:
 - a) schützenswert,
 - b) erhaltenswert,
 - c) Baugruppen.
- 2 Bauliche Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie „schützenswert“ bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 3 Die Kulturdenkmäler der Kategorie „erhaltenswert“ sind von kommunaler Bedeutung. Für sie gilt folgendes Verfahren:

- a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.
 - b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten“ Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
 - c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.
- 4 Die nähere Umgebung der „schützenswerten“ und „erhaltenswerten“ Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Können Kulturdenkmäler innerhalb von „Baugruppen“ vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

Art. 38 Gestaltung des Siedlungsrandes

- 1 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.
- 2 Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.
- 3 Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- 4 Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

Art. 39 Archäologische Fundstellen AFS

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

Art. 40 Geologische und geomorphologische Elemente

- 1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportaleinsehbar.
- 2 Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken.

Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

- 3 Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Art. 41 Reklamen

Permanente Plakatwände und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie liegen innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klassen, und
- b) Sie entsprechen dem vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzept, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind.

Art. 42 Bepflanzung

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

Art. 43 Anlagen zur Energieerzeugung

- 1 Bei Neubauten sind Anlagen zur Sonnenenergieerzeugung in die Gebäudehülle zu integrieren.
- 2 Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für erneuerbare Energien verlangen.

Art. 44 Antennen

- 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:
 - a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - c) 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: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 zugeordneten Gebiet möglich ist.

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 Wohnzonen, in der Kernzone und in der Dorfzone sind visuell wahrnehmbare 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. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.
- 6 An Kulturdenkmäler und in der Landschaftsschutzzone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlagen nicht zulässig.

Art. 45 Beleuchtung / Leuchtemissionen

- 1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- 2 Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potentiell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.
- 3 Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

IV. Schutz der Gesundheit

Art. 46 Nebenräume

- 1 In Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.
- 2 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.
- 3 Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.
- 4 Für die Bemessung der Abstellplätze für Fahrräder wird auf die entsprechenden Normen verwiesen.

Art. 47 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt CHF 500.- pro m² „nicht realisierte Spielfläche“ (Stand 2017). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

Art. 48 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde kann Sammelplätze für Kehrichtgebinde und Container verlangen.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die Gemeinde die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

Art. 49 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 50 Technische Verfahren

- 1 Bei Änderung des Bau- und Zonenreglements 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 die 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.

V. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 51 Gebühren

Die Gebühren bemessen sich nach dem kommunalen Gebührenreglement.

Art. 52 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 eine Busse bis zu CHF 40'000.-.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 28 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 31 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 53 Schlussbestimmung

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom 29. Juni 2000 / 30 Mai 2008 / 2. Dezember 2013 / 1. Juni 2015 / 12. April 2016 wird aufgehoben.
- 3 Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom ... hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.
- 4 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:
 - a) Gestaltungsplan Rütirain
 - b) Gestaltungsplan Chrüzbode
 - c) Gestaltungsplan Sagipark
 - d) Gestaltungsplan Sonnenheim 1. Etappe
 - e) Gestaltungsplan Sonnenheim 2. Etappe
 - f) Gestaltungsplan Chäppelihof / Sonnenrain
 - g) Gestaltungsplan Sagenmatt

Meierskappel,

Gemeinderat Meierskappel

Der GemeindepräsidentDer Gemeindeschreiber

... ..

An der Gemeindeversammlung vom erlassen.

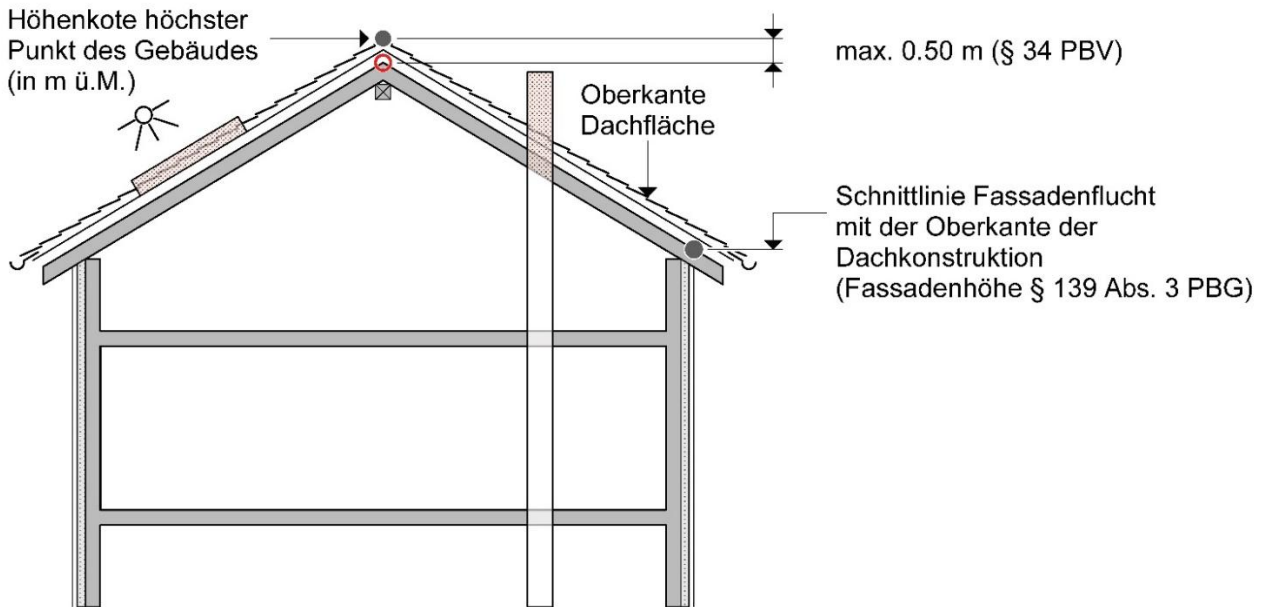
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		Anhang 1 verbindlich
Bezeichnung	Zweck	Lärmempfindlichkeits-Stufe
OeZ-A:	Schulhaus und schulische Einrichtungen, Kindergarten, Sport- und Freizeitanlagen sowie – einrichtungen, Werkhof, Feuerwehr, Parkierung, Gemeindeverwaltung und zwei Wohnungen für private Nutzung.	ES II
OeZ-B:	Kirche	ES II
OeZ-C:	Pfarrhaus	ES II

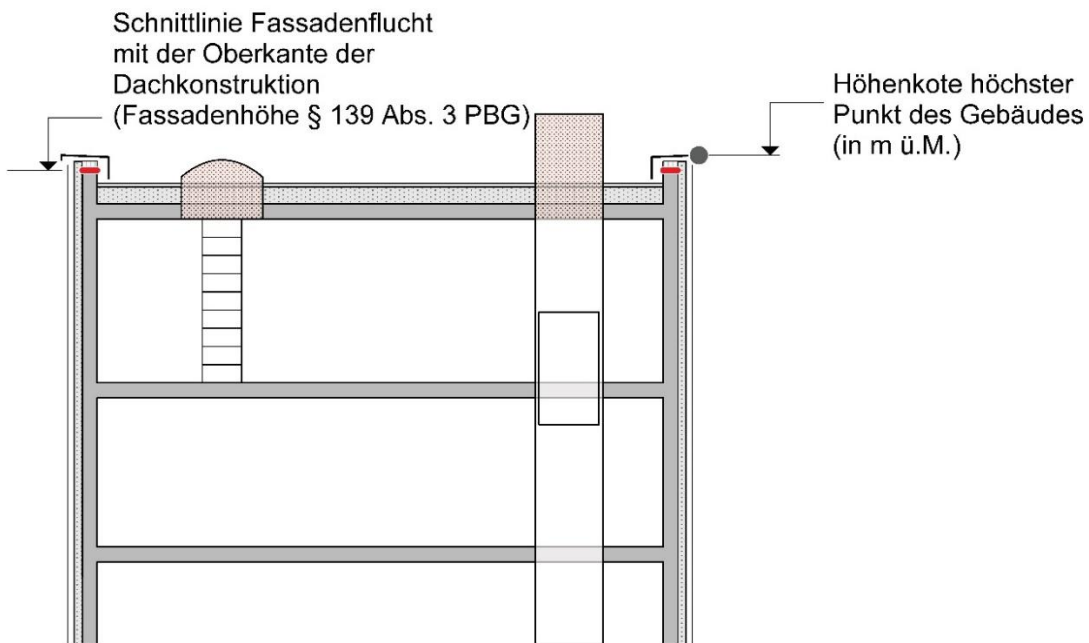
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Zweckbestimmung Grünzonen		Anhang 2 verbindlich
Bezeichnung	Zweck	
Gr-a:	Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege	
Gr-b:	Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege	
Gr-c:	Hausumschwung, Grünflächen und sickerfähige Beläge.	
Gr-d:	Spielplatz mit üblichen Spielgeräten	
Gr-e:	Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege	
Gr-f:	Hausumschwung, Grünflächen und sickerfähige Beläge. Bei der Grünzone A Chäppelihof dürfen Bäume und Pflanzen Meereshöhen nicht übersteigen, die im Anhang 3 zum BZR festgelegt sind.	
Gr-g:	Lärmschutzmassnahmen	
Gr-h:	Hausumschwung, Grünflächen und sickerfähige Beläge, Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege	
Gr-i:	Hausumschwung, Grünflächen und sickerfähige Beläge, wenig intensive landwirtschaftliche Produktionsflächen ohne Hochbauten	
Gr-j:	Wenig intensive landwirtschaftliche Nutzung, öffentlicher Spielplatz, Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege, Querung durch Erschliessungsstrassen gestattet.	
Gr-k:	Wenig intensive landwirtschaftliche Nutzung, öffentlicher Spielplatz	
Gr-l:	Wenig intensive landwirtschaftliche Produktionsflächen ohne Hochbauten	
Gr-m:	Naturnahes Gewässer	
Gr-n:	Naturnahe Gewässer, Waldabstand, Parkplätze	
Gr-o:	Spielplatz mit üblichen Spielgeräten, Ausgleichsfläche mit erstem Schnitt ab 15. Juni, ohne Düngung, Beweidung, Terrainveränderungen und Hochbauten, Fusswege, naturnahes Gewässer	

Gr-p:	Naturnahes Gewässer, Lärmschutzmassnahmen
Gr-q:	Naturnahes Gewässer
Gr-r:	Spielplatz, Freizeitanlage
Gr-s:	Naturnahes Gewässer
Gr-t	Freiraum der Siedlung, Pavillon, Spiel- und Freizeitanlagen
Gr-u:	Freihaltung des Gewässerraums. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV
Gr-v:	Liegewiese ohne Hochbauten und feste Einrichtungen
Gr-w:	Liegewiese ohne Hochbauten und feste Einrichtungen

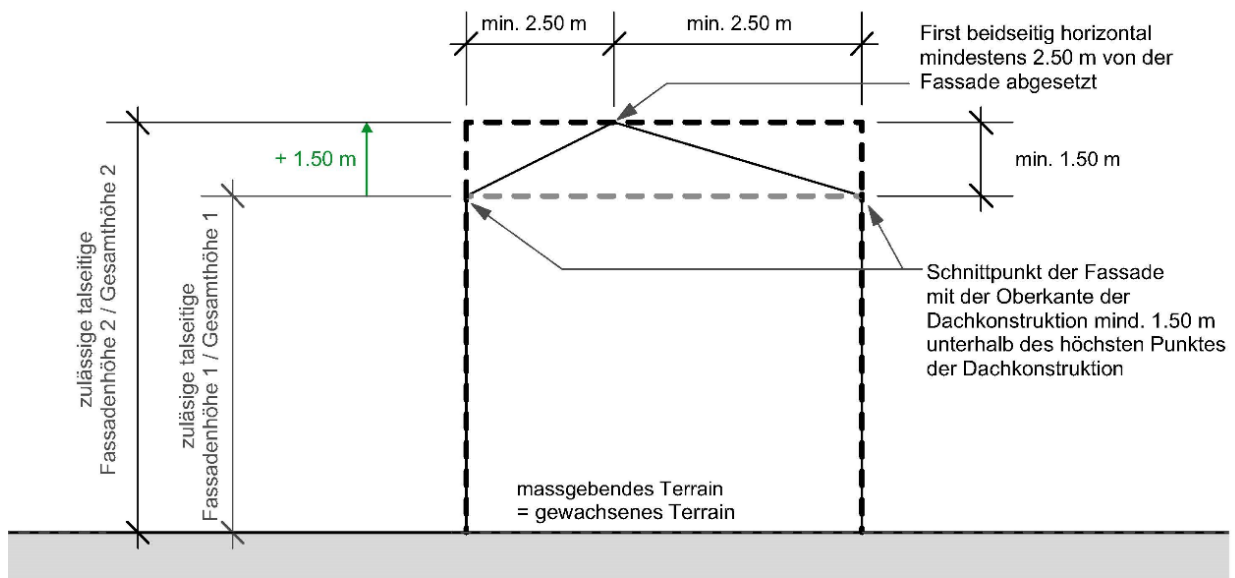
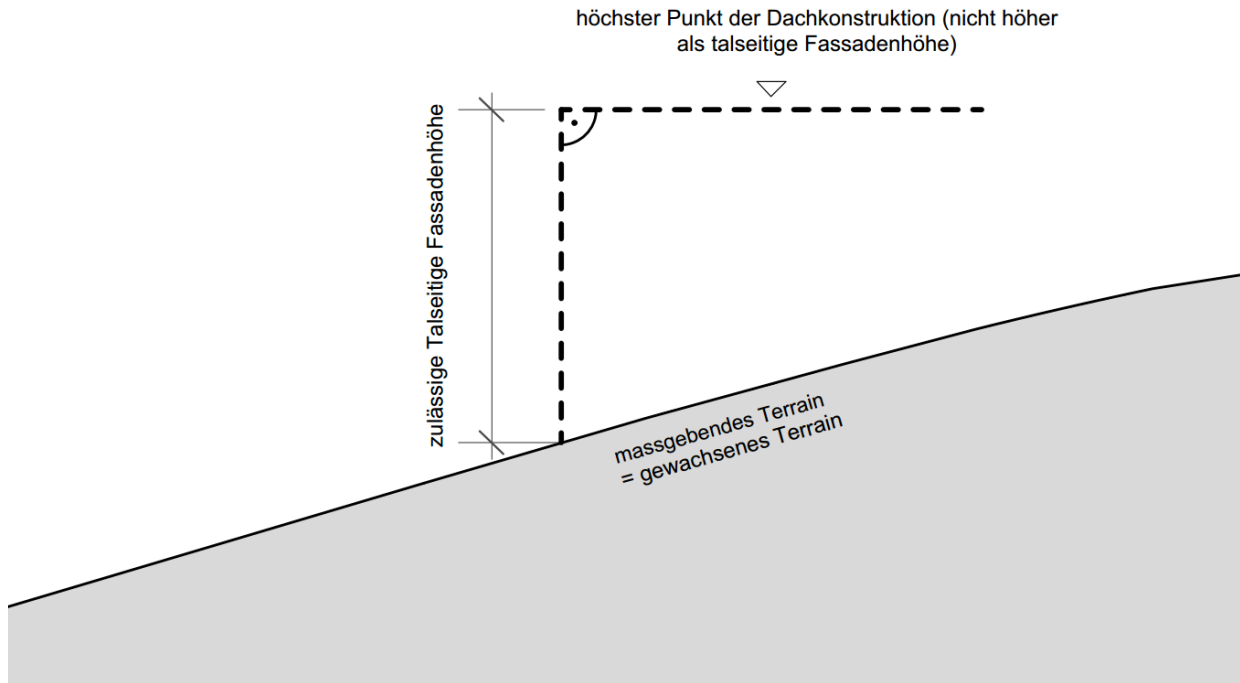
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meierskappel Ergänzung zu Art, 16 und zu Anhang 2 Grünzonen		Anhang 3 verbindlich
Beschränkung der maximalen Höhen der Bauten und Bepflanzungen im Gebiet Sonnenrain		
Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 302:		527.40 m.ü.M
Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 307:		526.90 m.ü.M
Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 313:		525.60 m.ü.M
Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 314:		521.90 m.ü.M
Bauten und Bepflanzungen vis-a-vis GB Nr. 312:		521.00 m.ü.M

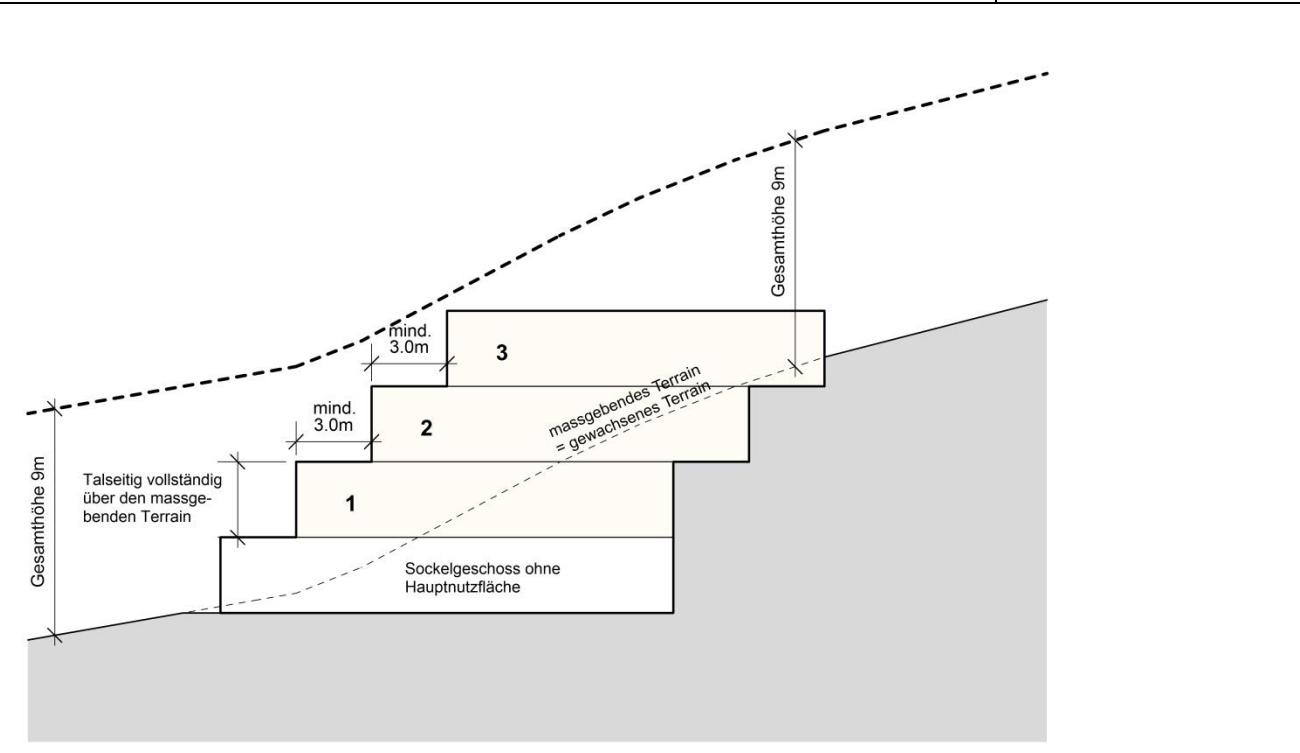
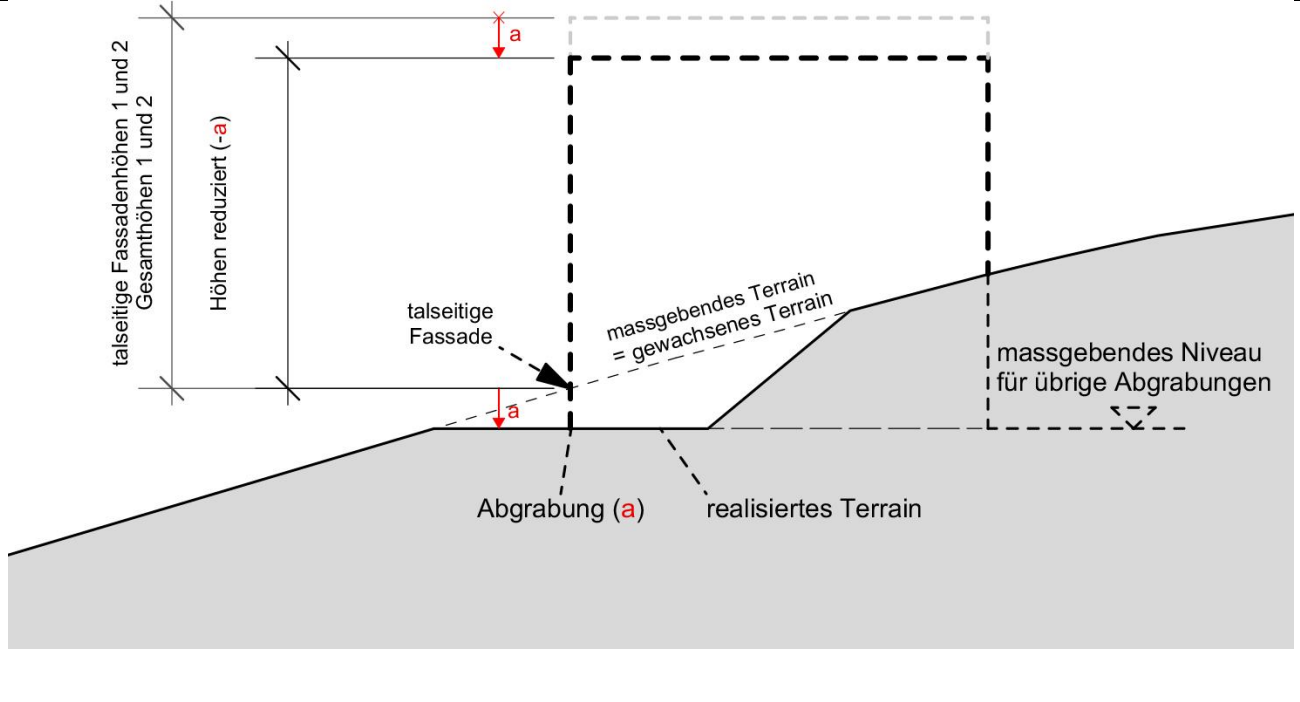


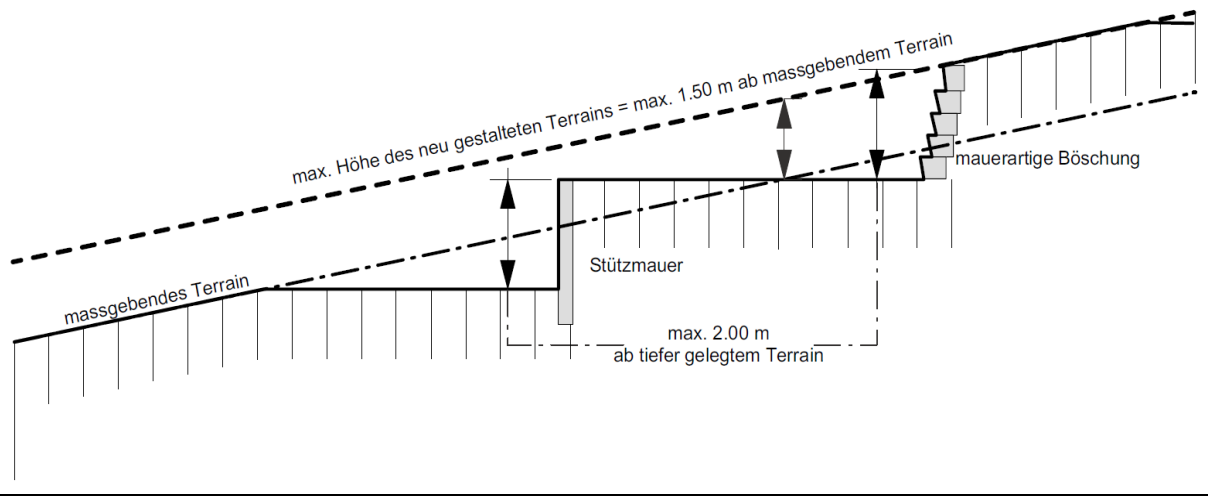
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

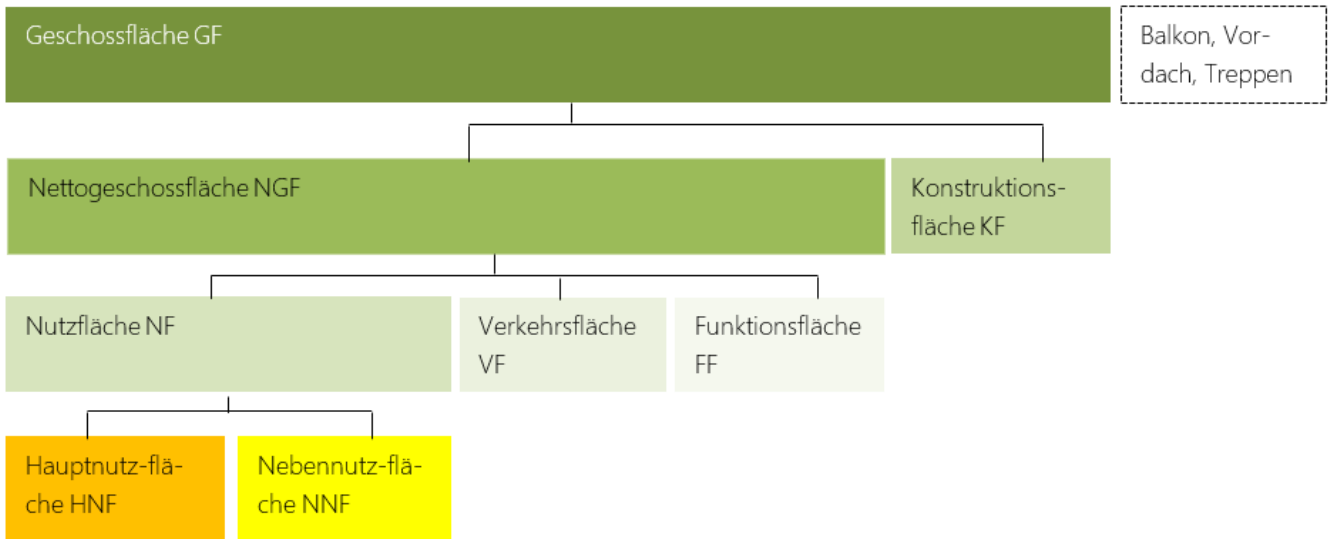


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)









Hauptnutzfläche

Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

Nebennutzfläche

z.B.
 - Waschküche
 - Estrich- und Kellerräume
 - Fahrzeug-Einstellräume
 - Schutzräume und Kehrträume

Verkehrsfläche

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
 - Korridore
 - Eingangshallen
 - Treppen
 - Rampen
 - Aufzugs-schächte

Funktionsfläche

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
 - Räume für Haustechnikanlagen
 - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
 - Tankräume

Konstruktionsfläche

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
 - Aussenwände
 - Innenwände
 - Stützen und Brüstungen