gemeinde grosswangen

Bau- und Zonenreglement

1. Öffentliche Auflagen vom 26. Mai 2025 bis 24. Juni 2025

2. Öffentliche Auflagen vom 24. November bis 23. Dezember 2025

Von den Stimmberechtigten beschlossen am 22. April 2026

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
_____	_____
Pascal Limacher	René Unternährer

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. …… am …….

_____

Datum

_____

Unterschrift

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4
Art. 1 Zweck 4
Art. 2 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4
Art. 3 Bauen mit Qualität 4
Art. 4 Bauberatung 6
Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn 6
Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren 7
Art. 7 Variantenverfahren 7
Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes 7
Art. 9 Terraingestaltung 8
Art. 10 Umgebungsgestaltung 8

II. Zonenbestimmungen 9

1. Definitionen 9
Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ 9
Art. 12 Grünflächen 10
Art. 13 Zulässige Höhen 10
Art. 14 Abgrabungen am Gebäude 11
Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C 12
Art. 16 Mindestnutzungen 12
Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe 12

2. Bauzonen 13
Art. 18 Kernzone (Ke) 13
Art. 19 Dorfzone (Do) 14
Art. 20 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C) 16
Art. 21 Erhaltungszone (Er) 17
Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) 17
Art. 23 Arbeitszonen (Ar-1, Ar-2) 18
Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G) 19
Art. 25 Sonderbauzone Winkel (So-W) 20
Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) 20
Art. 27 Zone für Sport und Freizeitanlagen (SpFr) 21
Art. 28 Grünzone Allgemein (Gr-A) 21
Art. 29 Grünzone Gewässerraum (Gr-G) 21
Art. 30 Verkehrszone (Ve) 22

3. Nichtbauzonen 22
Art. 31 Landwirtschaftszone (Lw) 22
Art. 32 Weilerzone (We) 22
Art. 33 Übriges Gebiet C (ÜG-C) 23

Art. 34 Reservezone (Re) 23
Art. 35 Abbauzone (Ab) 23
Art. 36 Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) 24
Art. 37 Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) 25

4. Schutzzonen 25

Art. 38 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) 25
Art. 39 Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) 25
Art. 40 Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa) 26
Art. 41 Naturobjekt (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) 27
Art. 42 Ortsbildperimeter (Ob) 28
Art. 43 Geotopschutz 28
Art. 44 Archäologische Fundstellen (AFS) 28
Art. 45 Aussichtspunkt (AP) 28
Art. 46 Gefährdete Gebiete (G) 29

5. Sondernutzungspläne 30

Art. 47 Gestaltungsplanpflichtgebiete 30
Art. 48 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen 30

Teil C Bauvorschriften 31

III. Erschliessung 31

Art. 49 Abstellflächen für Fahrzeuge 31
Art. 50 Abstellflächen für leichte Zweiräder 32

IV. Energie, Ausstattung 33

Art. 51 Energieversorgung 33
Art. 52 Gebäudetechnik 33
Art. 53 Nebenräume 33
Art. 54 Abstellflächen für Kehrichtgebinde und Container 34
Art. 55 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen 34

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 34

Art. 56 Kulturdenkmäler 34
Art. 57 Dachgestaltung 35
Art. 58 Reklamen 36
Art. 59 Antennenanlagen 36

VI. Schutz der Gesundheit 38

Art. 60 Beleuchtung / Lichtimmissionen 38
Art. 61 Schutz vor Hitzeeinwirkung 38
Art. 62 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 38
Art. 63 Technische Gefahren 39

VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen 39

Art. 64 Gebühren 39
Art. 65 Strafbestimmungen 40

Teil D Schlussbestimmungen 40

Art. 66 Schlussbestimmungen 40

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Grosswangen 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 vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht für Grosswangen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

Art. 1
Zweck

[1] Die Bau- und Zonenordnung bezweckt die haushälterische Nutzung des Bodens und die geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Sie bezweckt darüber hinaus die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und guter räumlicher Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die übergeordneten Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung sowie die kommunalen Zielsetzungen gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), insbesondere aber der schonende Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild zu beachten.

Art. 2
Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Bau- und Zonenreglements sowie von Zonenplänen und Bebauungsplänen.

[2] Bei der in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stelle ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

[3] Die Gemeinde kann zum vorliegenden BZR Verordnungen und Richtlinien erlassen.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 3
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten.

[2] Dazu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Benutzergerechte Ausgestaltung der Bauten und Anlagen,
- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,

- Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Biodiversität, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
- siedlungsbezogene Gestaltung der Strassenräume,
- Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Lokal- und Mikroklima gemäss Art. 61 BZR,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,
- Anzahl und Platzierung von Reklamen gemäss Art. 58 BZR,
- Sicherheit im öffentlich zugänglichen Raum,
- Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.

[3] Wo dies die ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
b) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen, insbesondere in der Kernzone und der Dorfzone sowie im Umfeld von Kulturdenkmälern.

[4] Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Lage, Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

[5] In Erweiterung zu § 154a PBG sind für neue Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschossflächen wie Balkone, Loggien, Terrassen und Gartensitzplätze zu erstellen.

[6] Strassen sind orts- und quartierverträglich und qualitätsvoll zu gestalten. Sie haben den örtlichen Quartiercharakter zu berücksichtigen. Sie sind sicher auszugestalten und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Zur optischen Gestaltung und zur Beschattung ist eine strassenbegleitende Begrünung vorzusehen.

[7] Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle, reale Fassadenbereiche als Anschauungsbeispiel oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

Art. 4
Bauberatung

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Bauberatung ein. Die Gemeinde zieht die Bauberatung bei

a) in der Kernzone und den Dorfzonen,
b) in der Zone für öffentliche Zwecke,
c) in den Nichtbauzonen,
d) im Ortsbildperimeter,
e) bei Kulturdenkmälern und Objekten gemäss Bauinventar und in deren näheren Umgebung,
f) an quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Orten,
g) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
h) bei wesentlich veränderten Ergebnissen aus Variantenverfahren,
i) bei der Beurteilung von Gesuchen für Reklamen mit hohem Einfluss auf die Umgebung.

[2] Die Gemeinde kann die Bauberatung bei Bedarf in weiteren Gebieten beiziehen.

[3] Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung der Bauberatung hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

[4] Die Bauberatung besteht aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung/Baurecht. Weitere Fachbereiche können die Bauberatung beratend ergänzen.

[5] Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Bauberatung gemäss Abs. 1 verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z. B. Jury bei Variantenverfahren nach Art. 7 BZR) bleibt vorbehalten.

Art. 5
Koordination bei Planungsbeginn

[1] Wo in den Zonen, Objekten und Gebieten gemäss Art. 4 Abs. 1 BZR kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten meldet sich die Bauherrschaft bei der Gemeinde.
b) Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben.

Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren

1 Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn:
a) ein Variantenverfahren nach Art. 7 BZR vorliegt oder
b) die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachbegleitung begleitet wird.

2 Unter Fachbegleitung gemäss Abs. 1 lit b wird folgendes verstanden:
a) Die Gemeinde bestimmt eine oder mehrere Fachpersonen, die den Projektierenden zur Beratung zur Verfügung stehen.
b) Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Ausmass die Begleitung stattfindet.
c) Die Kosten der Begleitung sind durch die Bauherrschaft zu übernehmen.

Art. 7 Variantenverfahren

1 Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:
a) wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen teilnehmenden Teams vorliegen und
b) ein fachlich ausgewiesenes Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Verfahrensvorbereitung und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind.

2 Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren einzeln oder in Kombination:
a) die Personen des Beurteilungsgremiums mitbestimmen
b) ein teilnehmendes Team am qualifiziertem Variantenverfahren bestimmen sowie
c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit der Durchführung die Verhältnisse erheblich geändert haben.

Art. 8 Gestaltung des Siedlungsrandes

1 Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten und baubewilligungspflichtigen Umgebungsgestaltungen gelten gegenüber von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» für die Siedlungsrandgestaltung folgende erhöhten Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild:
a) Bepflanzter Grünbereich mit Bäumen und Sträuchern, wobei der Bereich durch An- und Kleinbauten sowie durch Lager-

und Abstellflächen nicht zweckentfremdet werden darf. In der Arbeitszone beträgt dessen Breite mindestens 2.00 m.

b) Versiegelte Beläge sind nicht zulässig.

c) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

[2] Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.

Art. 9 Terraingestaltung

[1] Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmass überragen.

[2] Als Stützbauwerke gelten Stützmauern und mauerartige Böschungen mit mehr als 60° Neigung.

[3] Stützbauwerke 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

[4] Horizontal gestaffelte Stützbauwerke müssen mindestens um ihre sichtbare Höhe zurückversetzt werden, beginnend beim ersten Stützbauwerk ab Gebäude, das mindestens das Mass seiner Höhe als Abstand zum Gebäude einzuhalten hat.

[5] Entlang von Nicht-Bauzonen und der Grünzone Allgemein «Trautheim» (Gr-A) dürfen innerhalb des bepflanzten Grünbereichs gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR Stützbauwerke eine max. Höhe von 0.50 m aufweisen; weitere Niveaudifferenzen sind natürlich zu böschen.

[6] Bei Vorliegen besonderer Umstände sowie bei Hauseingängen und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützbauwerke zulassen.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

[1] In allen Zonen ist bei Neubauten, grösseren Umbauten und bei baubewilligungspflichtigen Gestaltungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen, welcher die Zuweisung der Flächen und Lage der Bepflanzungen bestimmt. Bei Gestaltungsplänen und Bebauungsplänen ist der Umgebungsplan durch ausgewiesene Fachpersonen Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erstellen.

[2] Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen jeweils mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,

b) Lage und nutzergerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
c) Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,
d) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains sowie
e) der Lage aller Werkleitungen.

3 Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass
a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einfügen,
b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen und
c) die Anforderungen des Art. 61 BZR erfüllt werden.

4 Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

5 Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

6 Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.

7 Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

8 Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens neun Monate nach Erstbezug der Baute realisiert sein.

9 Die Gemeinde kann bei Projekten mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) von mehr als 1'000 m^2 und bei Gestaltungs- sowie Bebauungsplänen zur Sicherstellung der Realisierung der Umgebungsgestaltung Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 11 Überbauungsziffer ÜZ

1 Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Für Bauten gilt die Überbauungsziffer 1, ausser für solche mit Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4.

2 Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2, gemäss § 13 lit. a PBV): Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen B und C die zulässige talseitige

Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2.

[3] Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3, gemäss § 13 lit. a PBV): Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche der ÜZ-1 verkleinert und von den Aussenfassaden zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3.

[4] Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4, gemäss § 13 lit. a PBV): Für Bauten und Bauteile, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die

a) nur Nebennutzflächen enthalten,
b) oder als freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze,
c) oder als nicht zum Wohnen wie auch nicht als gewerblich genutztes Gartenhaus und dergleichen

erstellt werden, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4, wobei jedenfalls insgesamt 50.00 m^2 anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werde dürfen.

[5] Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

[6] Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene anrechenbare Gebäudefläche ist.

Art. 12
Grünflächen

[1] In der Wohnzone A (W-A) und der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) dürfen 40 % der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche nicht oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und hochstämmige gross und mittelgross wachsende Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasserdurchlässig auszugestalten, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Art. 13
Zulässige Höhen

[1] Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse gemäss § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[2] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.

[3] Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 4 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.

[4] Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt,
b) der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.00 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion,
c) mit den gewährten Mehrhöhen wird gegenüber den Bauten mit anderen Dachformen kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Oberhalb dieser so definierten Mantellinie sind Dachaufbauten (wie Lukarnen o.ä.) nicht zulässig.

[5] Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 57 BZR überschritten werden.

[6] Bauten, die bei Inkrafttreten dieses BZR bereits bestanden haben, dürfen auf die zonengemäss mögliche Anzahl Geschosse aufgestockt werden, auch wenn damit die Fassaden- und Gesamthöhen 1 und 2 überschritten werden.

Art. 14 Abgrabungen am Gebäude

[1] Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden sind zulässig, soweit deren Niveau nicht unter dasjenige der talseitigen Abgrabung bzw. unter das massgebende Terrain an der talseitigen Fassade zu liegen kommt. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

[3] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die zulässige anrechenbare Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

[4] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

a) Lichtschächten und Notausgängen und
b) Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

Art. 15 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C

[1] In den Wohnzonen W-B und W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR gebaut wird:

a) Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse 30 m^2
b) Bei einer Gesamthöhe bis 7.50 m 45 m^2

Art. 16 Mindestnutzungen

[1] In den Arbeitszonen sind Neu- und Ersatzbauten mit mindestens zwei vollständig oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Einstellhallen für Personenwagen gelten nicht als solches Geschoss. Die Gemeinde kann folgende Ausnahmen zulassen

a) für betriebsbedingte Anforderungen, insbesondere, wenn durch benötigte Geschosshöhen ansonsten die Gesamthöhe gemäss Art. 24 BZR überschritten würde oder statisch der Aufbau von weiteren Geschossen einen unverhältnismässigen Aufwand bedeutet,
b) für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
c) für zeitlich befristete Nutzungen sowie
d) für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Art. 17 Nutzungen für das Sexgewerbe

[1] Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den Arbeitszonen erlaubt.

2. Bauzonen

Art. 18
Kernzone
(Ke)

[1] Die Kernzone (Ke) dient dem Erhalt und der qualitätsvollen Weiterentwicklung des dörflichen Ortskerns. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.

[2] Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

[3] Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantons- und Gemeindestrassen als markante, strassenorientierte Einzelgebäude zu realisieren und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäude und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine neuen Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.

[4] Entlang der Dorfstrasse (Kantonsstrasse), Mühlestrasse und Feldstrasse (Gemeindestrassen) bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.

[5] Entlang der Kantons- und Gemeindestrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei seitlichen und rückwärtigen Abgrabungen gemäss Art. 14 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

[6] Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe ums erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	4.00 m

d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; Bei der Erstellung reiner Wohnbauten / von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

[7] In der Kernzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild, bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind grössere Höhen bis zu 6.00 m zulässig.

[8] Der Neubau auf der Parzellen Nr. 1253 (Müli-Schwerrihof) hat sich sowohl horizontal als auch in seiner Höhe klar vom Mühlegebäude abzugrenzen. In Bezug auf die Höhe ist der Neubau niedriger als das Mühlegebäude auszuführen. Er ist als eigenständiger, längsorientierter Holzbau mit Giebeldach zu realisieren.

[9] In den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten G1 «Dorfkern» erarbeitet die Gemeinde innert zwei Jahren seit Inkrafttreten dieses BZR in Koordination mit den Grundeigentümerschaften einen Masterplan. Der Masterplan dient als Grundlage für einen Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter G1 oder Teil-Gestaltungspläne G1a, G1b oder G1c gemäss Zonenplan. Er zeigt insbesondere

a) eine ortsgerechte Bebauungsstruktur,
b) eine effiziente Verkehrserschliessung für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Radverkehr,
c) die öffentlichen Aussenräume (Grün- und Freiräume) und deren Vernetzung sowie
d) die Zugänglichkeit zum Rot-Ufer auf.

Art. 19 Dorfzone (Do)

[1] Die Dorfzone (Do) dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung der dörflichen Bauten entlang der Kantonsstrasse und im Dorfkern. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltungen sind besonders gut ins Ortsbild einzugliedern.

[2] Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

[3] Gebäude sind in erster Bautiefe ab Kantonsstrasse als markante, strassenorientierte Einzelgebäude und generell mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den Einfriedungen besonders gut ins Ortsbild einzugliedern. Zwischen Gebäude und äusserem Strassen- respektive Trottoirrand sind, mit Ausnahme von Besucherparkplätzen für Erdgeschossnutzungen, keine Abstellflächen für Motorfahrzeuge zulässig.

[4] Entlang der Kantonsstrasse bilden Mauern ein zwingendes Gestaltungselement zum Strassenraum. Bei Neubauten, neubauähnliche Umbauten und baubewilligungspflichtigen Veränderungen der Umgebung gilt für Mauern auf 80 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) eine maximale Höhe von 0.60 m. Auf den übrigen 20 % des Strassenanstosses (abzüglich der Ein- und Ausfahrten) gilt für alle weiteren Einfriedungen (z. B. Hecken, Zäune usw.) eine maximale Höhe von 1.50 m.

[5] Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss Art. 7 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

[6] Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 3 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblich genutzte Erdgeschosse erhöht sich die Gesamthöhe ums erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	11.00 m
c)	Grenzabstand (§ 122 Abs. 2 PBG)	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe; Bei der Erstellung reiner Wohnbauten/von Wohnungen ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II anzustreben.	III

[7] In der Dorfzone kann die Gemeinde bei einer besonders guten Eingliederung ins Quartier-, Orts-, Strassen- und Landschaftsbild,

bei ortsgerechter Umgebungsgestaltung und möglichst platzsparender Erschliessung bis zu 3.00 m grössere Höhen zulassen und abweichende Überbauungsziffern gewähren. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Dies gilt auch für Gestaltungs- und Bebauungspläne.

Art. 20
Wohnzonen
(W-A, W-B, W-C)

[1] In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

[2] Es gilt zusätzlich Folgendes:

		W-A	**W-B**	**W-C**
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.00 m	10.00 m	10.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	14.00 m	11.00 m	11.00 m
b)	Gesamthöhe 1	13.00 m	10.00 m	10.00 m
	Gesamthöhe 2	14.00 m	11.00 m	11.00 m
c)	Grenzabstand	5.00 m	4.00 m	4.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.26	0.30	0.25
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.43	0.36
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.28	0.32	0.27
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe, Aufstufung ES III siehe Zonenplan	II	II	II

[3] In der im Zonenplan speziell bezeichneten Wohnzone C «Kalofenweid» gelten in Abweichung zum Absatz 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 1 BZR. Unterhalb der Strasse «Kalofenweid» gilt in Abweichung zu Abs. 2 eine ÜZ 1 bis 3 von 0.38. Der Gemeinderat kann bei guter Eingliederung ins Quartier Abweichungen von der ÜZ 4 zulassen.

[4] Im Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg Süd» gelten für den derzeit gültigen Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022 in Abweichung zu Abs. 2 die Höhenkoten für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 2 BZR. Für allfällige Anpassungen dieses Gestaltungsplans oder dessen Ersatz durch einen neuen Gestaltungsplan gelten die ordentlichen Bestimmungen dieses BZR.

Art. 21 Erhaltungszone (Er)

[1] In der Erhaltungszone (Er) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, sind auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

[2] Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Dazu gilt Folgendes:

a) Für Liftanlagen und Wärmedämmungen gilt sinngemäss § 14a PBV.
b) Die Gemeinde kann zusätzliche An- und Kleinbauten sowie Aussengeschossflächen zulassen.
c) Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
d) Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf. Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten.

[3] Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II resp. III, wo im Zonenplan dargestellt.

Art. 22 Arbeits- und Wohnzone (Ar-W)

[1] In der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind nicht und mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen zulässig.

[2] In der Arbeits- und Wohnzone müssen mindestens 65 % der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR für Arbeitszwecke verwendet werden. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig.

[3] Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-

b)	Gesamthöhe 1 und 2, wobei max. 4 vollständig oberirdisch sichtbare Geschosse realisiert werden dürfen; für gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss erhöht sich die Gesamthöhe ums erforderliche Mass bis zu 1.50 m.	15.00 m
c)	Grenzabstand	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

Art. 23
Arbeitszonen
(Ar-1, Ar-2)

Grün markierte Passagen: Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 80 am 19. Januar 2026 unverändert genehmigt, daher nicht Gegenstand des Gesuchs um Genehmigung

[1] In den Arbeitszonen (Ar) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig. Für bestehende und rechtmässig bewilligte Wohnungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Neue Wohnungen sind nicht zulässig.

[2] Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs ist bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 300 m^2 und der Verkauf von am Ort produzierten Gütern bis zu einer Nettofläche gemäss § 169 PBG von 500 m^2 zulässig. Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

[3] Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume gemäss Art. 8 BZR zu begrünen. Für Mitarbeitende sind ausreichend dimensionierte und natürlich beschattete Aussen- und Freiflächen (Aufenthaltsbereiche) zu schaffen.

[4] Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Talseitige Fassadenhöhe 1 und 2	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2 * Für betriebsbedingte Anforderungen kann die Gemeinde Höhen bis 20.0 m gewähren.	17.00 m*
c)	Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 2 PBG - Bauten bis 11.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 14.00 m Gesamthöhe - Bauten bis 17.00 m Gesamthöhe	 4.00 m 5.00 m 6.50 m
d)	Überbauungsziffer (ÜZ-1, ÜZ-2, ÜZ-3, ÜZ-4)	-
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

5 In der Arbeitszone 2 gelten in Abweichung zu Absatz 4b) folgende maximalen Gesamthöhen ohne Ausnahmemöglichkeit durch die Gemeinde:

a) Feld Nord (Teilparzelle Nr. 699): 17.0 m
b) Übrige Arbeitszone 2: 14.0 m

6 Zusätzlich gilt in der Arbeitszone 2 für die Teilparzellen Nrn. 699 und 1484:

- In der Arbeitszone Feld Nord gilt in einem Bereich von 25.0 m ab Grenze der Parzellen Nrn. 1290, 1299 und 1300 eine Höhenbeschränkung von 11.0 m Gesamthöhe.
- Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn mit gut in die Umgebungsgestaltung integrierten Lärmschutzmassnahmen sowie reflexionsarmen Fassaden sichergestellt wird, dass die Wohnbauten an der Feldstrasse bestmöglich vor Immissionen geschützt sind.
- Es sind nur betriebsinterne Freizeitaktivitäten und -anlässe zulässig.
- Die Mitbenutzung der arealinternen Parkierungsanlagen für die Heimspiele des FC Grosswangen und für maximal fünf zusätzliche öffentliche Anlässe sind von der Gemeinde freizugegeben.
- Im Bereich der Gewässer gilt der ökologisch gestaltete Gewässerraum als Siedlungsrand gemäss Art. 8 BZR.
- Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der gestützt auf das Umgebungskonzept der LAND SCHAFFT GmbH, Sursee vom 28. März 2024 die konkrete Aussen- und Freiraumgestaltung insbesondere bezüglich der Lage und des Verlaufs des massgebenden und auszuführenden Terrains, der Bepflanzung und der Materialisierung aufzeigt. Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Auflagen erlassen.

7 Abstellflächen für Motorfahrzeuge sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, in Einstellhallen oder im Gebäude zu realisieren.

8 Für Lager- und Abstellflächen sind versiegelte Beläge untersagt. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen zulassen.

Art. 24 Arbeitszone Gishubel (Ar-G)

1 Die Arbeitszone Gishubel (Ar-G) ist für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

[2] Es sind nur diesem Zwecke dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausser der Lagerung von Rohmaterialien sind keine weiteren Warenlager gestattet.

[3] Die Abmessungen und Farbgebung der Bauten und Anlagen sind von der Gemeinde zu genehmigen.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 25
Sonderbauzone Winkel
(So-W)

[1] Die Sonderbauzone Winkel dient der Erhaltung des bestehenden Gewerbebetriebes und allfälliger Nachfolgebetriebe.

[2] Zulässig sind der Handel mit und die Vermietung von Land- und Baumaschinen, Ersatzteilen und Zubehör, die Ausführung von Montage-, Reparatur, Revisions- und Unterhaltsarbeiten an solchen Maschinen, deren Lagerung sowie landwirtschaftliche und landwirtschaftsnahe Tätigkeiten wie die nachhaltige Energieproduktion und die Verarbeitung und Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten. Abgesehen vom bestehenden Wohnhaus sind keine Wohnbauten zulässig.

[3] Neubauten, Erweiterungen und Erneuerungen sind nur im Rahmen eines bewilligten Gestaltungsplanes gestattet. Die Gemeinde legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien sowie die Randbedingungen für die Verkehrserschliessung fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und der Eingliederung in das Landschaftsbild (Geotopschutz) festgelegt.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 26
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 nachfolgend beschriebenen Zonenzweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen entsprechen:

a) Gebiet «Kalofen»: Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Sport- und Spieleinrichtungen, Zivilschutzbauten, Vereinsnutzungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Kultur
b) Gebiet «Linde»: Betreuungseinrichtungen (insbesondere Alterswohnungen, Betagtenzentrum), Verwaltung, Kultur
c) Gebiet «Kirche»: Kirchliche Einrichtungen, Kinder- und Jugendeinrichtungen Tagesstrukturen (Kindergarten, Kindertagesstätte), Vereinsnutzungen, Bildungseinrichtungen, Kultur
d) Gebiet «Gewerbe Badhus»: Regenklärbecken, Ara-Nutzungen

[2] Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 27
Zone für Sport und Freizeitanlagen (SpFr)

[1] In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpFr) sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Freizeit- und Vereinsbedürfnisse sowie Kultur (mit den jeweils zugehörigen Infrastruktureinrichtungen) zulässig.

[2] Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 28
Grünzone Allgemein (Gr-A)

[1] Die Grünzone Allgemein (Gr-A) bezweckt innerhalb des Siedlungsgebiets:

a) die Sicherung der Grundwasserschutzzone «Trautheim»
b) in den übrigen Zonen die Freihaltung und Schaffung von Spiel- und Freiflächen (z. B. Friedhof und Parkanlagen)

[2] In der Grünzone Allgemein (Gr-A) «Trautheim» gilt ergänzend die extensive landwirtschaftliche Nutzung gemäss dem Schutzzonenreglement. Es sind nur für die Grundwasserfassung zweckgebundene Bauten und Anlagen zulässig.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 29
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

[1] Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

[2] Die Grünzone Gewässerraum des Moosbachs hat temporären Charakter. Er entfällt bei allfälliger Verlegung mit Wasserbauprojekt.

[3] Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

[4] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes.

[5] Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 30
Verkehrszone
(Ve)

[1] Die Verkehrszone (Ve) umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

[2] Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

[3] Die Strassenräume sind qualitätsvoll, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Art. 31
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 in Hofnähe zu erstellen.

[3] Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 32
Weilerzone
(We)

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung der Weiler «Hueben», «Innerdorf-Breiten», «Breiten-Oberdorf» und «Roth» unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft, für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sowie für Wohnzwecke zulässig.

[2] Neubauten sind nur für die Landwirtschaft sowie für das landwirtschaftliche Wohnen, im Sinne von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung, zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.

[3] Ersatzneubauten mit oder ohne Umnutzung (gemäss Abs. 4) sind im Umfang des bestehenden Volumens zulässig.

[4] Die Umnutzung bestehender Bauten für höchstens mässig störende Gewerbebetriebe ist zulässig, wenn die Bauten für die

landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Bisher nicht für Wohnnutzungen verwendete Gebäude dürfen nicht zu Wohnen umgenutzt werden, das nicht für die Landwirtschaft erforderlich ist.

5 Erweiterungen bestehender Bauten sind zulässig

a) für landwirtschaftliche Zwecke
b) für die übrigen zulässigen Zwecke (inklusive des nicht-landwirtschaftlichen Wohnens) sind Erweiterungen bis zu 30 % des Gebäudevolumens oder maximal 100 m² Geschossfläche gemäss Anhang 8 BZR pro bestehendem Gebäude gestattet. Die Erweiterung für nicht-landwirtschaftliches Wohnen kann in mehreren Schritten bis zum festgelegten Mass erfolgen.

6 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:

a) Lage und Stellung der Baute,
b) kubischen Erscheinung,
c) Dach- und Fassadengestaltung,
d) Material- und Farbwahl sowie
e) Umgebungsgestaltung.

7 Bei der Berechnung der FAT-Abstände gilt der gewichtete Mindestabstand für die Landwirtschaftszone von 50 %.

8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33 Übriges Gebiet C (ÜG-C)

1 Im Übrigen Gebiet C (ÜG-C) gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Weiherlandschaft Ostergau nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 34 Reservezone (Re)

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

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

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

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 35 Abbauzone (Ab)

1 Die Abbauzone ist für den Abbau von nachgewiesenen mineralischen Rohstoffen sowie für die Ablagerung bewilligter

Materialien bestimmt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons.

2 Die Bedingungen für den Abbau, die Rekultivierung und den ökologischen Ausgleich im Umfang von mindestens 15 % des Gesamtperimeters sind in der Abbaubewilligung geregelt. Sowohl während des Abbaus als auch bei der Rekultivierung sind die Erfordernisse des Naturschutzes zu berücksichtigen. Es ist auf eine gute Vernetzung der naturnahen Landschaftselemente zu achten.

3 Die Betreiber der Abbaustelle und die Grundeigentümer vereinbaren ein Vorgehenskonzept zur Rekultivierung und Wiederaufnahme der Bewirtschaftung.

4 Gebiete, die noch nicht abgebaut oder bereits wieder für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert sind, unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

Art. 36
Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A)

1 Die Deponie- und Abbauzone Ächerlig (De-Ab-A) ist ausschliesslich für die Deponierung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial (Deponietyp A gemäss der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA) sowie den Abbau von im Deponieperimeter vorhandenem Kies und Sand bestimmt.

2 Die für den Betrieb der Deponie und den Abbau erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung, die Endgestaltung sowie die etappierte Rekultivierung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und durch die Gemeinde zu bewilligen ist.

3 Zulässig sind bis zum Abschluss der Deponie Bauten und Anlagen für artverwandte Tätigkeiten wie die Aufbereitung von zugeführtem unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial oder vor Ort gewonnenem Kies und Sand (Abbau) zur Wiederverwendung. Andere Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie oder dem Abbau stehen, sind nicht zulässig.

4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponie- und Abbauzone wieder der Landwirtschaftszone (Lw) zugeführt. Boden mit Fruchtfolgequalität ist mindestens im gleichen Umfang vom Deponiebetreiber zu schaffen und allenfalls zu kompensieren, wie bestehende Fruchtfolgefläche durch das Deponieprojekt beansprucht wird. Die bodenrelevanten Arbeiten inklusive Folgebewirtschaftung sind durch eine bodenkundliche Fachperson (BBB) – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.

[5] Mit der Deponie sind ökologische Ausgleichsflächen im Umfang von mindestens 15 % der Deponiefläche zu schaffen. Sie sind langfristig zu unterhalten und zu sichern. Für den Verlust bestehender naturnaher Landschaftselemente ist zusätzlich vom Deponiebetreiber ökologischer Ersatz zu leisten. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen – zu Lasten des Deponiebetreibers – zu begleiten.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 37
Freihaltezone Ächerlig
(Fr-A)

[1] Die Freihaltezone Ächerlig (Fr-A) dient der Freihaltung des Waldrands im Gebiet Ächerlig.

[2] Es sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

4. Schutzzonen

Art. 38
Freihaltezone Gewässerraum
(Fr-G)

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

[2] Die Freihaltezone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert.

[3] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

[4] 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.

[5] Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 39
Freihaltezone Wildtierkorridor
(Fr-W)

[1] Die Freihaltezone Wildtierkorridor (Fr-W) ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

[2] Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

[3] Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurch-

lässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.

4 Ausnahmen können bewilligt werden, wenn die Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:

- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
- land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
- Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
- zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.

Art. 40 Kommunale Naturschutzzone (Ns / Ns-Wa)

1 Die Naturschutzzone (Ns) bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller und schutzwürdiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

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

3 Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau sowie
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

4 Die Naturschutzzone Wald (Ns-Wa) ist dem Wald überlagert. Es ist eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende

Holznutzung und Pflege zu gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.

5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden,

- im Interesse der Schutzziele oder
- 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. 41
Naturobjekt (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

1 Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

2 Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.

3 Von den Naturobjekten (inkl. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) ist ein Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten (ab Verbindungslinie der äussersten Stamm- resp. Stockgrenze). Bei Kleinbauten im Sinne von § 124 PBG legt der Gemeinderat den einzuhaltenden Mindestabstand fest. 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] Für als Naturobjekte bezeichnete Kleingewässer gelten sinngemäss die Bestimmungen der kommunalen Naturschutzzone (Ns) gemäss Art. 40 BZR.

Art. 42
Ortsbildperimeter
(Ob)

[1] Der Ortsbildperimeter (Ob) bezweckt die Erhaltung und die Aufwertung des Dorf- bzw. Quartierbildes. Alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) innerhalb des Perimeters haben sich besonders gut in das Quartier-, Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

[2] Die Gemeinde stützt ihren Entscheid über Bauvorhaben und Abbrüche auf die Stellungnahme der Bauberatung ab.

Art. 43
Geotopschutz

[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 Geoportal einsehbar.

[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 Geländeveränderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

Art. 44
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. 45
Aussichtspunkt
(AP)

[1] Die im Zonenplan und im Anhang 6 BZR verbindlich eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 46
Gefährdete Gebiete (G)

1 Gefährdete Gebiete (G) gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

2 Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. 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.

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 Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

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 Wege fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

5. Sondernutzungspläne

Art. 47 Gestaltungsplanpflichtgebiete

[1] Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

[2] 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 Gestaltungspläne geschaffen wird.

[3] Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

[4] Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 3 BZR.

Art. 48 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.

[2] Wo keine Gestaltungsplanpflicht besteht, beträgt die Mindestfläche von Gestaltungsplänen, mit denen von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, 2'000 m^2 in der Kernzone bzw. 3'000 m^2 in allen übrigen Zonen.

[3] Maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh), sofern in Anhang 2 BZR nichts Anderweitiges geregelt:

	Verfahren	ÜZ	Fh	Gh
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 10 %	-	-
Gestaltungsplan ausserhalb Pflichtgebiet	Variantenverfahren nach Art. 7 BZR	+ 10 %	+ 10 %	+ 10 %
Gestaltungsplanpflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), blau umrandet	Begleitetes Verfahren nach Art. 6 BZR	+ 20 %	-	-

Gestaltungsplan-pflichtgebiet gemäss Zonenplan (Art. 45 BZR), blau umrandet	Variantenverfahren nach Art. 7 BZR	+ 20 %	+ 3.0 m	+ 3.0 m

Die maximal zulässige Abweichung zu den Überbauungsziffern 1 bis 3, zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh) ist nicht geschuldet.

4 Gestaltungspläne haben die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG sowie Art. 3 und Art. 8 BZR zu erfüllen. Die Abweichungen werden in dem Mass gewährt, wie die Qualitätsanforderungen erfüllt werden.

5 Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan verlangen:

a) Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen),
b) Realisierungsetappen,
c) Mobilitätskonzepte.

6 In einem Gestaltungsplan haben neue Gebäude die Anforderungen zum Energiebonus gemäss § 14 PBV einzuhalten. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

Teil C Bauvorschriften

III. Erschliessung

Art. 49 Abstellflächen für Fahrzeuge

1 Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie eine allfällige Ersatzabgabe richtet sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

2 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

3 Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest (Zahl jeweils aufgerundet).

a) Wohnnutzungen:
   - Mindestens 2 Abstellflächen pro Haus oder 1.5 Abstellplatz pro Wohnung

- In der Kernzone (Ke) und Dorfzone (Do) pro Wohnung 1 Abstellfläche
- Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zusätzlich 0.3 Abstellflächen pro Wohnung für Besuchende erforderlich. Die Abstellflächen für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden.

b) Übrige Nutzungen:
- Die Gemeinde legt die erforderlichen Abstellflächen gestützt auf die VSS-Normen fest.

4 Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zählt der Garagenvorplatz nicht als Abstellfläche.

5 Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

6 Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

7 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 10'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst (Stand Ende 2023). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen. Wo die Gemeinde die Erstellung von Abstellflächen gemäss Abs. 6 verbietet, ist keine Ersatzabgabe geschuldet.

Art. 50
Abstellflächen für leichte Zweiräder

1 Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage. Die Bemessung und Ausgestaltung der Abstellflächen für leichte Zweiräder erfolgt gestützt auf die einschlägigen Normen.

2 Kurz- und Langzeitabstellplätze für leichte Zweiräder müssen folgende Anforderungen zu Ausstattung und Gestaltung erfüllen:

a) Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeinganges zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden.

b) Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Diese sind für jede Wohnung mit einer entsprechend zugewiesenen Stromversorgung auszustatten. Bei guter Anbindung über eine zweckdienlich nutzbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift, können die Abstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden.

IV. Energie, Ausstattung

Art. 51 Energieversorgung

[1] Für die Kälte- und Wärmeversorgung bewilligungspflichtiger Bauprojekte und beim Heizungsersatz ist die jeweils aktuelle kommunale Energieplanung massgebend.

[2] Innerhalb der Verbund- und Eignungsgebiete ist der für das Gebiet prioritär festgelegte Energieträger zu nutzen (vgl. Karte im Anhang 7). Sofern die Nutzung des prioritär festgelegten Energieträgers technisch nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar sein sollte, sind die alternativ möglichen Energieträger gemäss Prioritäten zu prüfen.

[3] Abweichungen von den Prioritäten sind gegenüber der Baubewilligungsbehörde zu begründen.

Art. 52 Gebäudetechnik

[1] Anlagen der Energieerzeugung und der Kälteversorgung haben sich besonders gut in die Gesamtwirkung des Gebäudes einzugliedern.

[2] Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für eine zeitgemässe Energieversorgung verlangen.

Art. 53 Nebenräume

[1] In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind nebst Wasch- und Trockenräumen genügend grosse nutzbare Nebenräume (z. B. Keller, Estriche, Reduits) zu erstellen.

[2] Für Neubauten und neubauähnliche Umbauten werden die Flächen für Nebenräume bemessen mit

a) mindestens 7 m^2 Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit weniger als drei Zimmern respektive bis und mit 80 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR,
b) mindestens 10 m^2 Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit drei bis vier Zimmern respektive grösser 80 m^2 bis und mit 120 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR und
c) mindestens 14 m^2 Fläche pro Wohnung für Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern zu erstellen respektive grösser 120 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 8 BZR.

[3] In Gebäuden mit mehr als einer Wohnung sind ohne Treppen zugängliche und genügend grosse Gemeinschaftsräume für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge

anzuordnen. Deren Flächen sind mit mindestens 0.50 m² Nutzfläche pro Zimmer zu realisieren.

Art. 54
Abstellflächen für Kehrichtgebinde und Container

[1] Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

[2] Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sichere, ökologische oder effiziente Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

[3] Die Gemeinde kann Auflagen über die Eingliederung ins Quartier, die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

Art. 55
Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

[1] Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig Fr. 400.- pro m^2 «nicht realisierte Spielfläche» (Stand Ende 2023). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 56
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 und
c) Baugruppen.

[2] Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen

Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden.

3 Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler 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 verhältnismässig sind. Sie kann bei einem „erhaltenswerten“ Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf ein Fachgutachten und die Anhörung der Grundeigentümerschaft.
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 Innerhalb der Baugruppen sind bauliche Massnahmen und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins Ensemble und ins Ortsbild einzupassen. Innerhalb der Baugruppen bedürfen bauliche Massnahmen einer Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 57 Dachgestaltung

1 Dächer auf Hauptbauten bis 10° Neigung sind retentionswirksam auszugestalten. Ab einer Fläche von mehr als 25 m^2 sind sie zudem extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen, sofern die Flächen nicht als Terrasse oder zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

2 Technische Anlagen und Bauten dürfen nur dann bis maximal 1.50 m über die realisierte Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Abweichungen sind möglich, sofern dies die Umweltgesetzgebung erfordert.

[3] Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie dürfen maximal 0.80 m über die realisierten und zulässigen Höhen gemäss Art. 13 BZR hinausragen.

[4] Technisch Anlagen und Bauten sowie Anlagen für die Gewinnung von Sonnenenergie sind von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzuversetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Gemeinde kann in der Arbeitszone sowie bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen.

[5] Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 2.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

Art. 58 Reklamen

[1] Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z. B. Display) sowie vergleichbar mobile Lösungen werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Reklamekonzepts bewilligt. Dieses bestimmt die Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen.

[2] Sie müssen sich so ins Quartier-, Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und ortsbauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

[3] Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Verkehrssicherheit, Ausgestaltung, Standort, Umgebung, Gesamtwirkung von bewegten Bildern und Häufigkeit der Reklame.

Art. 59 Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) 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 Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
b) Der Mobilfunkbetreiber legt einen Standortvorschlag vor und begründet diesen unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen.
c) Die Behörde 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 Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

- Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.
- Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.
- Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlagen in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[5] In Wohnzonen (W-A, W-B und W-C), in der Kernzone (Ke), in der Dorfzone (Do) und in der Arbeits- und Wohnzone (Ar-W) sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

VI. Schutz der Gesundheit

Art. 60
Beleuchtung / Lichtimmissionen

[1] Sämtliche Lichtemissionen sind möglichst durch Massnahmen an der Quelle auf das objektiv Notwendige zu beschränken und sind energieeffizient und umweltschonend zu betreiben. Durch eine optimale Wahl und Ausrichtung der Beleuchtung sowie im Bedarfsfall durch Abschirmungen ist Licht nur dorthin strahlen zu lassen, wo es dem Beleuchtungszweck dient. Himmelwärts strahlende stationäre oder mobile Beleuchtungsanlagen, wie z. B. Skybeamer, sind nicht zulässig. Die Beleuchtungsstärke und die Zeitdauer der Beleuchtung sind so weit wie möglich zu reduzieren (durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder, etc.).

[2] Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sind bewilligungspflichtig.

[3] Die Gemeinde erlässt mit der Bewilligung Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage.

[4] Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (innenliegende Schaufensterbeleuchtungen sind zu dimmen) 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. Davon ausgenommen sind Betriebe während der bewilligten Betriebszeit, sofern ein ausreichendes Interesse geltend gemacht werden kann.

Art. 61
Schutz vor Hitzeeinwirkung

[1] Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Hitzeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören z. B.:

a) eine ausreichende Beschattung durch Bäume,
b) die Begrünung von Fassaden
c) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen sowie
d) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

Art. 62
Baubewilligungen 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 Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch, um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

[3] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

[4] Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

Art. 63
Technische Gefahren

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

[2] In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere 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.

VII. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 64
Gebühren

[1] Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

[2] Die Gemeinde legt in einer Verordnung den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.- und Fr. 200.- fest.

[3] Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 65
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 Fr. 40’000.-.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 40 Abs. 2, 3 und 4 und Art. 41 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu Fr. 20’000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5’000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

Art. 66
Schlussbestimmungen

[1] Die vorliegende Bau- und Zonenordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 7. April 2014 und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben.

[3] Der Plan «Arrondierte Gefahrengebiete gemäss Art. 42 BZR» vom 21. September 2016 mit zugehöriger Verordnung wird aufgehoben.

[4] Folgende Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:

a) Gestaltungsplan «Am Heubächli» vom 06.07.2020
b) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1470)» vom 02.06.1993
c) Gestaltungsplan «Badhus Gewerbe» vom 04.07.2001
d) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nr. 1497)» vom 15.12.2003
e) Gestaltungsplan «Badhus (Parzellen Nrn. 557 und 1761)» vom 18.04.2018
f) Gestaltungsplan «Ed.-Huberstrasse 18» vom 28.03.2018
g) Gestaltungsplan «Eichzelg West» vom 03.10.2007
h) Gestaltungsplan «Eichzelg» vom 19.08.2009

i) Gestaltungsplan «Hauelen» vom 09.06.1999
j) Gestaltungsplan «Kalofenweid» vom 12.10.2008
k) Gestaltungsplan «Pintenmatte» vom 07.09.1988
l) Gestaltungsplan «Pintenmatte II» vom 04.07.2007
m) Gestaltungsplan «Schönau» vom 02.05.2018
n) Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nr. 1540)» vom 05.12.2001
o) Gestaltungsplan «Winkel (Parzellen Nrn. 708 und 1476» vom 14.05.1997
p) Gestaltungsplan «Ziegelmatte» vom 29.01.1997
q) Gestaltungsplan «Ziegelmatte II» vom 31.01.1980
r) Gestaltungsplan «Ziegelmatte III» vom 10.07.2014

[5] Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

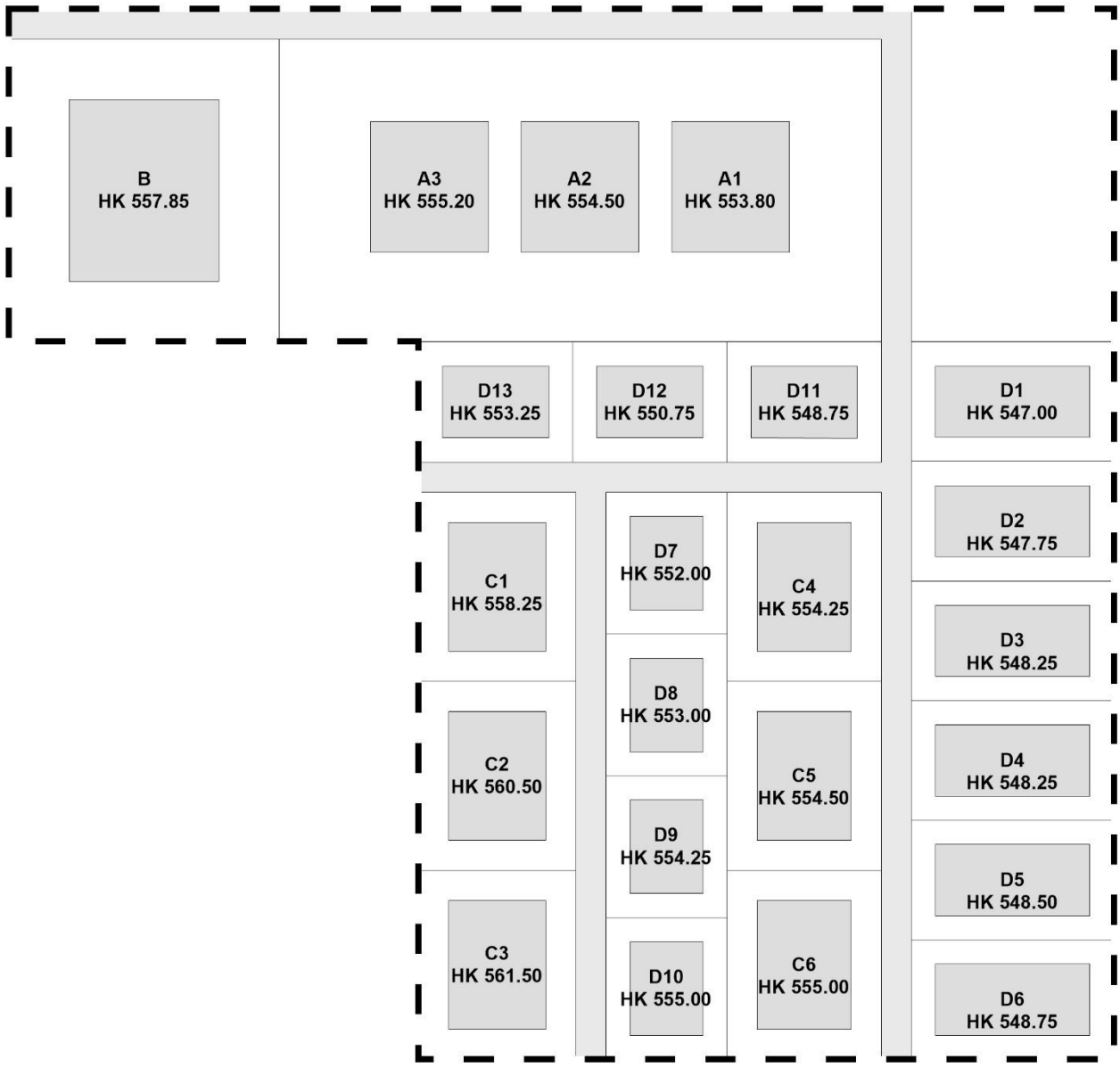
Gemeinderat Grosswangen, 22. April 2026

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Pascal Limacher	René Unternährer

Von den Stimmberechtigten beschlossen am 22. April 2026
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. …… am …….

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Wohnzone C, «Kalofenweid», Art. 20 Abs. 3 BZR, spezielle Bestimmungen zu den Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes**			**Anhang 1** verbindlich
Parz. Nr.	**Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes**	**Parz. Nr.**	**Höhenkote m.ü.M. Höchster Punkt des Gebäudes**
1658	556.00	1678	555.75
1659	561.50	1679	555.75
1660	564.50	1680	555.50
1661	564.25	1681	555.00
1662	564.00	1682	554.00
1663	559.50	1683	552.75
1664	560.00	1684	551.50
1665	559.50	1685	551.50
1666	558.25	1686	552.00
1667	558.00	1687	552.25
1668	558.00	1688	552.50
1669	555.30	1689	553.00
1670	555.75	1690	553.25
1671	555.75	1691	553.25
1672	555.75	1692	553.00
1673	553.25	1693	552.25
1674	554.00	1694	551.25
1675	554.50	1695	550.00
1676	555.00	1696	548.75
1677	555.50		

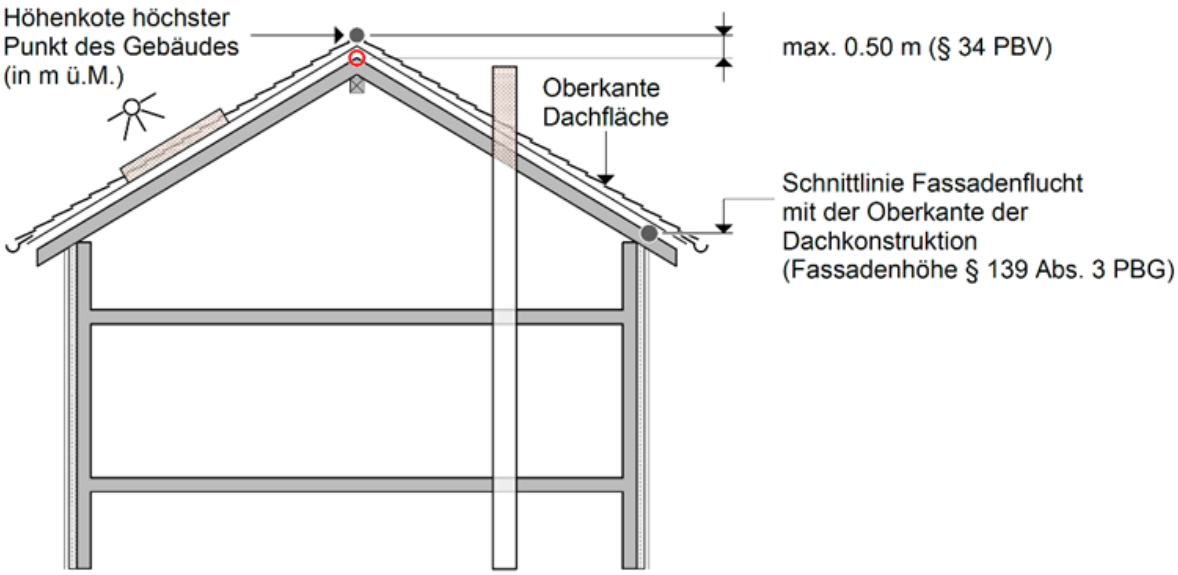
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Gestaltungsplanpflichtgebiet «Eichzelg Süd», Art. 20 Abs. 4 BZR, spezielle Bestimmungen zu den Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes für den Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022**	**Anhang 2** verbindlich



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Ergänzende Anforderungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nach Art. 47 Abs. 4 BZR**		**Anhang 3** verbindlich
Nr.	**Gebiet**	**Kriterien**
G1a G1b G1c	Dorfkern	– Umsetzung Masterplan gemäss Art. 18 Abs. 9 BZR – Pflicht Qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 je für die Gestaltungspläne G1a, G1b und G1c – Erhalt durchgehender Metzger-Weg, möglichst ohne Erschliessung MIV – Öffentlicher Zugang zur Rot
G2	Schutz	– Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung
G3	Badhus I	– Neubauten sind vorsorglich so zu konzipieren, dass sie möglichst vor Lärmemissionen aus dem angrenzenden Arbeitsgebiet geschützt sind – Öffentliche Wegverbindung entlang Rot – naturnahe Gestaltung zum Gewässerraum
G4	Badhus II	– Einbezug Öffnung Heubächli in Umgebungsgestaltung – Öffentliche Wegverbindung entlang Heubächli
G5	Schulhausstrasse	– Mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 717 sind folgende Kriterien zu prüfen und bei gegenseitigem Interesse umzusetzen: Gemeinsames Erschliessungskonzept, Arrondierung der Parzellengrenze, Integration in gemeinsamen Gestaltungsplanperimeter.
G6	Eichzelg Süd	– Umsetzung bestehender Gestaltungsplan «Eichzelg Süd» vom 08.11.2022: gemäss Gestaltungsplan und Anhang 2 BZR – Für angepassten oder neuen Gestaltungsplan: Variantenverfahren gemäss Art. 7 BZR; Wohnüberbauung mit vielfältigen Wohnformen, nutzer- und klimagerechten Aussenräumen und gemeinsamen Freiräumen sowie effizienter und platzsparender Erschliessung – Maximale talseitige Fassadenhöhe 11.0 m und Gesamthöhe 11.0 m im Abstand von 20.0 m zur südlichen Arealgrenze – Erschliessung: ▪ Auf Kosten der Bauherrschaft ist zwischen Kalofenweid und der Schulanlage auf der Parz. Nr. 1787 separat oder in Kombination eine Zufahrt ausschliesslich zur Anlieferung, zum Unterhalt und für Blaulichtorganisationen sowie ein normgerechter Fuss- und Radweg für Fussgänger, Velos, E-Scooter und E-Bikes sicherzustellen. Diese sind spätestens mit der Erstellung der Schulanlage auf Parz. Nr. 1787 zu realisieren. Die Verbindung ist im Grundbuch einzutragen und

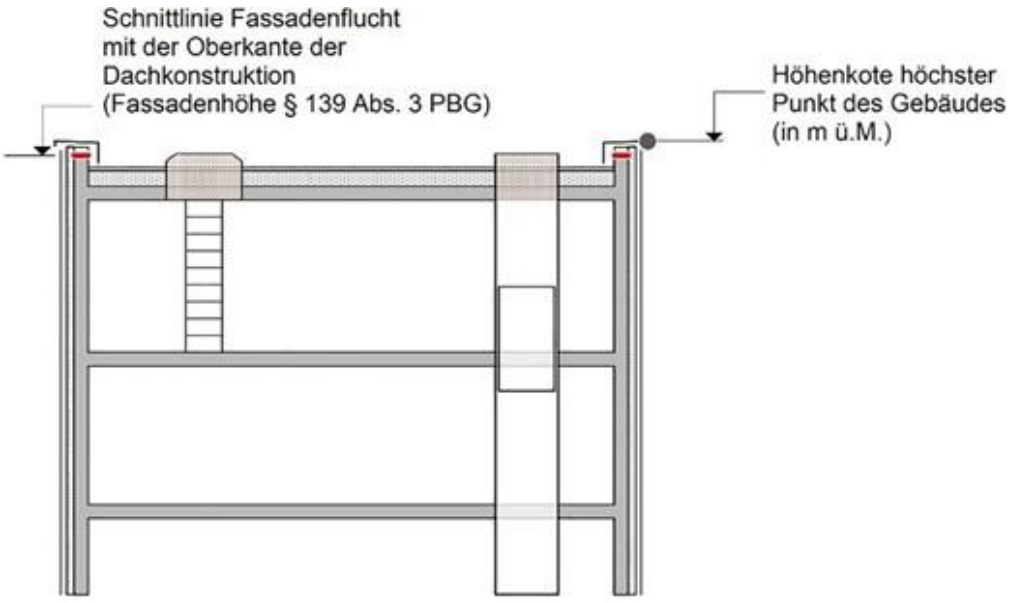
		mit einem öffentlichen Fahr-, Fuss- und Radwegrecht zu belegen. ▪ Die Erschliessungsstrassen Kalofenweid und Eichzelg sind mit einem öffentlichen Fuss- und Radwegrecht zu belegen.
G7	Ed.-Huberstrasse I	– Keine ergänzenden Anforderungen
G8	Ed.-Huberstrasse II	– Überbauung mit gemeinsamer Erschliessung – Hochwasserschutz
G9	Winkel	– Gemäss Art. 25 BZR

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Höchster Punkt der Dachkonstruktion Schrägdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 4** orientierend



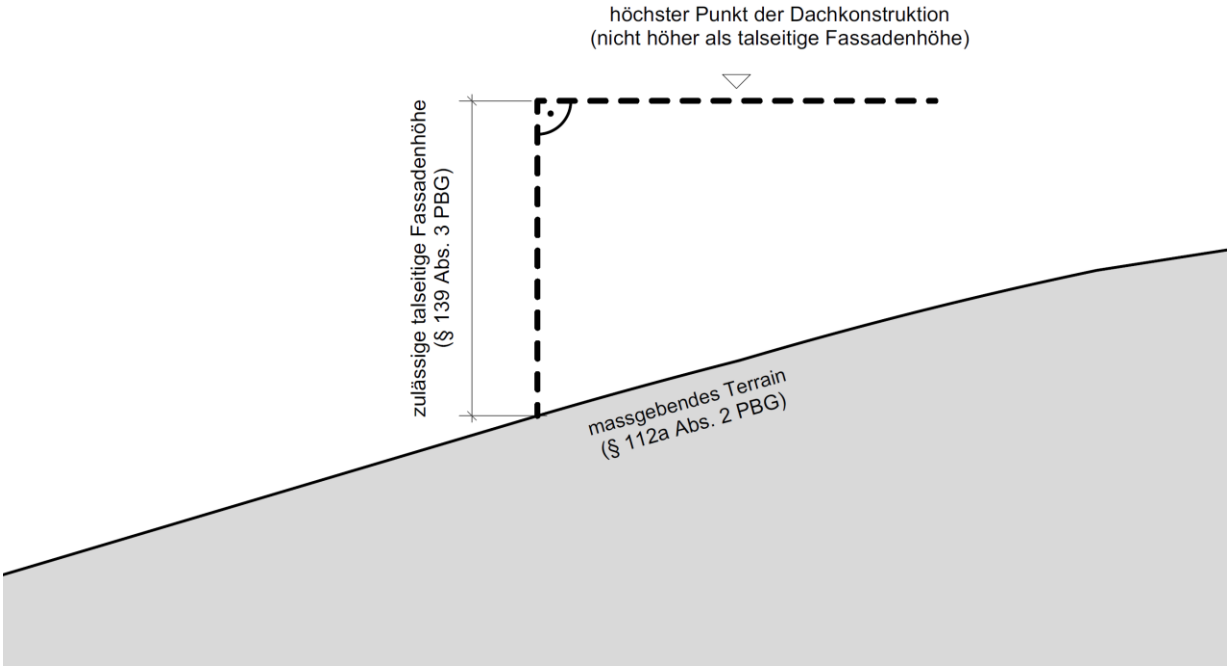
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Höchster Punkt der Dachkonstruktion Flachdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**	**Anhang 4** orientierend

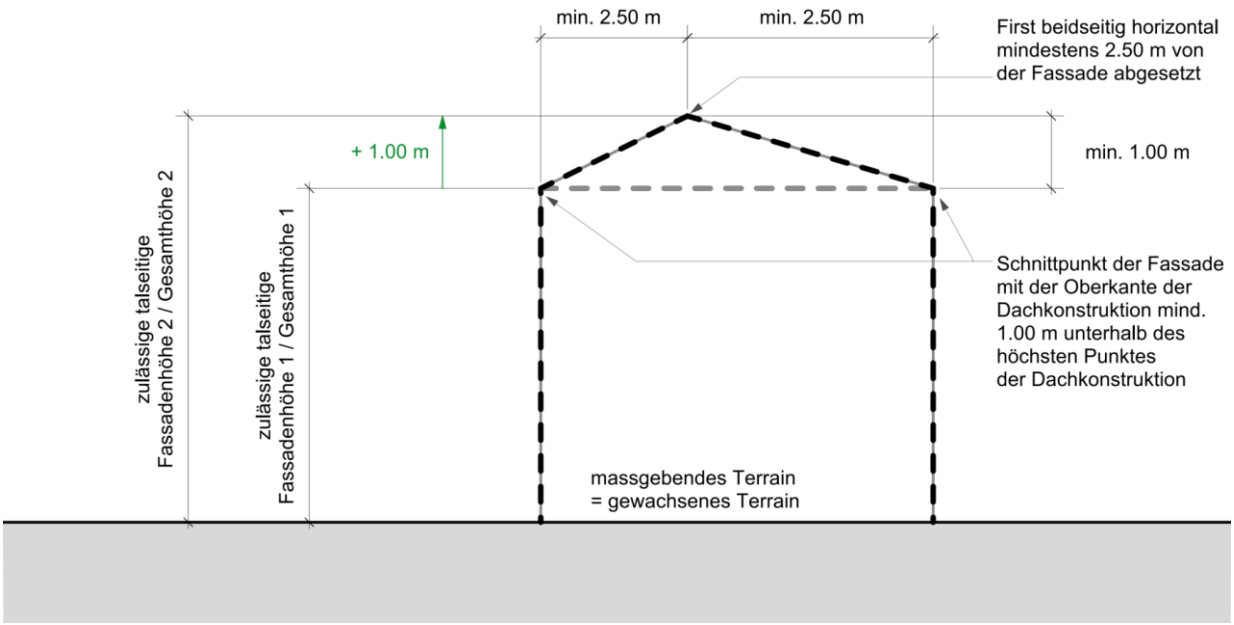


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

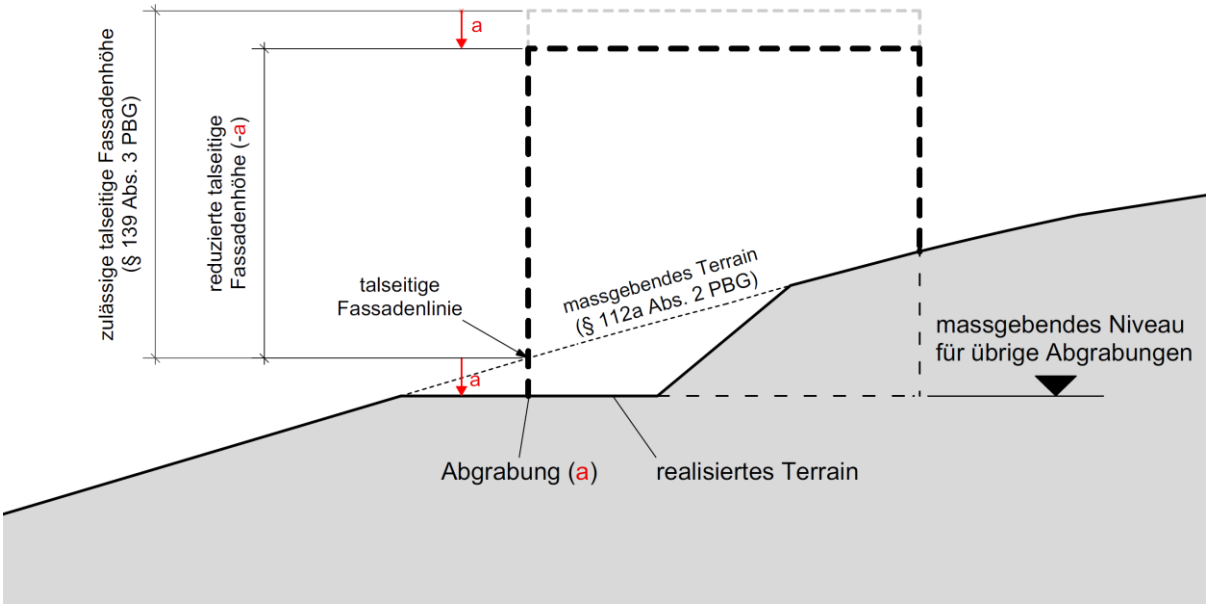
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 13 Abs. 3 BZR: Übersicht Höhenmasse**	**Anhang 4** orientierend



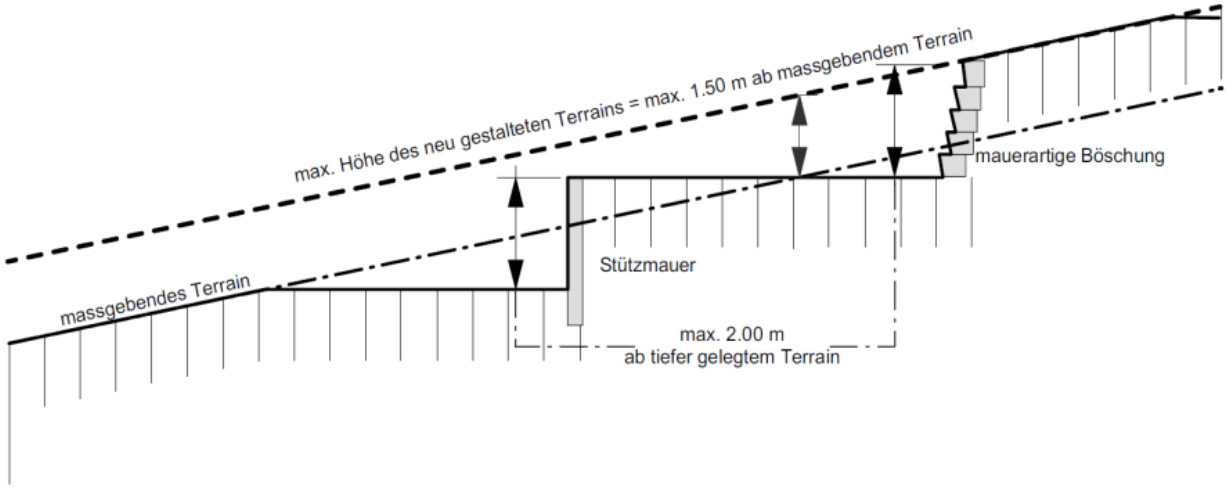
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 13 Abs. 4 BZR: Spezielle Regelung Schrägdach**	**Anhang 4** orientierend



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 14 BZR: Abgrabungen am Gebäude**	**Anhang 4** orientierend



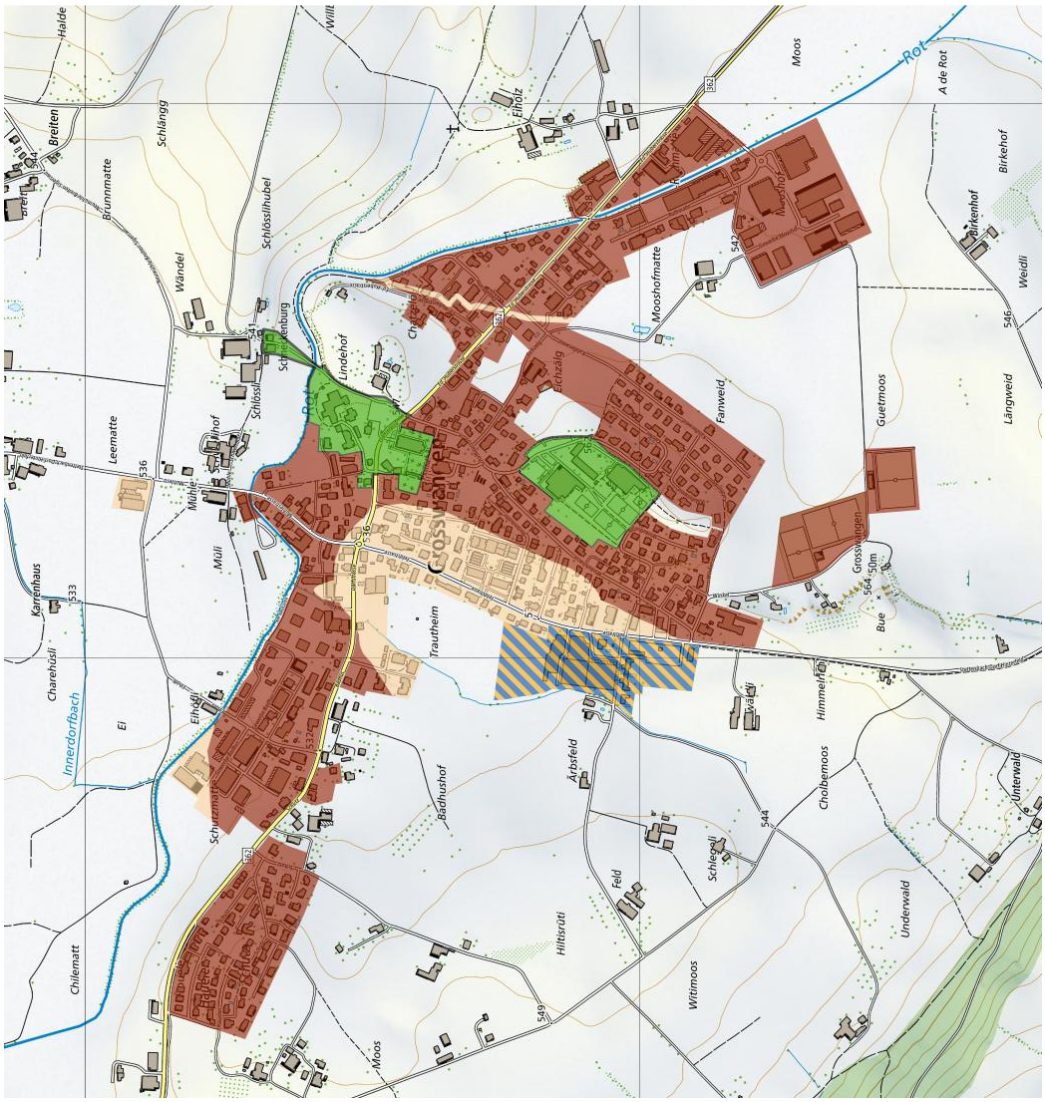
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 9 BZR: Terraingestaltung**	**Anhang 4** orientierend



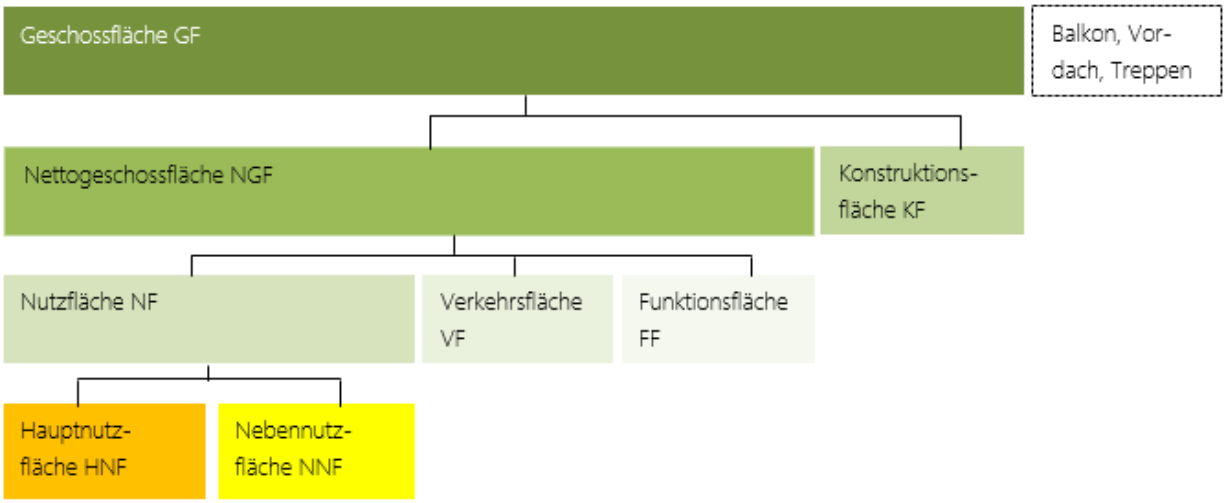
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 40 BZR, Inventar kommunale Naturschutzzonen**	**Anhang 5** verbindlich
Ort	**Typ**
Sommerhaldenmoos	Feuchtwiese am Waldrand
Weiherweid	Weiherumgebung
Kalofenkrete	Trockenstandort
Kleinkaliberstand Buhen	Magerwiese, trockene Kiesböschung

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 45 BZR, Inventar Aussichtspunkte**		**Anhang 6** verbindlich
Ort	**Höhe m ü. M.**	**Bemerkung**
Bruff	720 m ü. M.	Rundsicht
Obere Höhe	747 m ü. M.	Rundsicht; höchster Punkt der Gemeinde
Untere Höhe	690 m ü. M.	Am Wanderweg, Aussicht Richtung Süden
Bubental	560 m ü. M.	Aussicht Richtung Norden / Nordwesten / Westen / Südwesten
Hubel	560 m ü. M.	Erreichbar über Karrweg, Sicht nach Norden / Nordwesen / Westen
Ruedeli	580 m ü. M.	Ruhebank, Aussicht nach Nordwesten / Westen / Südwesten / Südosten
Oberklausenmatt	650 m ü. M.	Aussicht Südwesten / Süden / Südosten
Egg	665 m ü. M.	Auf Karrweg Grosshus-Rotherwald, Rundsicht
Kalofen-Höhenweg	560 m ü. M.	Rundsicht
Laupachhöhe	700 m ü. M.	Rundsicht
Wüschiswilerhöhe	605 m ü. M.	Rundsicht

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Art. 51 BZR, Energieversorgung: Karte der Verbund- und Eignungsgebiete**	**Anhang 7** orientierend



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Grosswangen **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	**Anhang 8** orientierend



Hauptnutzfläche	**Nebennutzfläche**	**Verkehrsfläche**	**Funktionsfläche**	**Konstruktionsfläche**
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutzräume und Kehrichträume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugsschächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haustechnikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen