



Gemeinde Gelfingen

Bau- und Zonenreglement

der

Gemeinde Gelfingen

vom

5. Juli 1993

inkl. Änderungen vom 13. März 2006

Gestützt auf § 17 Absatz 2 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf § 23 Absatz 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz, erlässt die Gemeinde Gelfingen folgendes Bau- und Zonenreglement:

Einleitende Bestimmungen

Geltungsbereich	Art. 1 Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
Rechtscharakter	Art. 2 Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

Teil A Planungsvorschriften

I.	Allgemeine Bestimmungen
Hinweis auf PBG	§ 1 Träger der Planung § 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung § 3 Zuweisung der Aufgaben § 4 Fachkommission § 5 aufgehoben § 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung
II.	Richtplanung
Hinweis auf PBG	§ 7 Kantonaler Richtplan § 8 Regionaler Richtplan § 9 Kommunale Richtpläne § 10 Inhalt der Richtpläne § 11 Verbindlichkeit der Richtpläne § 12 Vorprüfung der Richtpläne § 13 Verfahren für die Richtpläne § 14 Anpassung der Richtpläne § 40 kommunaler Erschliessungsplan
Zuständigkeit, Umfang der kommunalen Richtplanung	Art. 3 1 Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Verkehrsrichtplan und einen Erschliessungsrichtplan gemäss §40 PBG. 2 Der Gemeinderat kann weitere Richtpläne erlassen.
III.	Nutzungsplanung
1.	Gemeinsame Bestimmungen
Hinweis auf PBG	§ 15/16 Nutzungspläne und -vorschriften § 17 Zuständigkeit § 18 Anordnung des Regierungsrates § 19/20 Vorprüfung und Genehmigungspflicht § 21 Veröffentlichung § 22 Anpassung
2.	Bauziffern
Hinweis auf PBG	§ 23 Zweck und Anwendungsbereich § 24 Ausnützungsziffer § 25 Überbauungsziffer § 26a Baumassenziffer § 27 Grünflächenziffer § 28 Versiegelungsanteil § 29 Berechnungsweise

3.

Hinweis auf PBG

Bau- und Niveaulinien

- § 30 Zweck und Wirkung
 § 31 Verfahren
 § 32 Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
 § 33 aufgehoben

4.

Hinweis auf PBG

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

- § 34 Regelungspflicht der Gemeinden
 § 35 Zonenplan
 § 36 Bau- und Zonenreglement
 § 37 Ausnahmen
 § 38 Bauzonen für verdichtete Bauweise
 § 39 aufgehoben
 § 40 kommunaler Erschliessungsrichtplan
 § 41 Erschliessung durch Private, Bevorschussung
 § 42 Erschliessung durch Gemeinde
 § 43 Etappierung der Bauzone
 § 44-53 Bauzonenarten
 § 54-59 Nichtbauzonen
 § 60 Schutzzonen
 § 61-64 Ortsplanungsverfahren
 (öffentliche Auflage, Einsprachen, Abstimmung, Genehmigung, Rechtswirkung)

Art. 4

Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:

		<u>ES</u>
a)	Dorfzone	DZ III
b)	Dreigeschossige Wohnzone	W3 II
c)	Zweigeschossige Wohnzone	W2 II
c 1)	Zweigeschossige Wohnzone A	W2 A II
d)	Eingeschossige Wohnzone	W1 II
d 1)	Eingeschossige Wohnzone A	W1A II
d 2)	Wohnzone Hinderberg	WZH II
e)	Wohn- und Arbeitszone	WA III
g)	Arbeitszone	AZ III
f)	Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ II
h)	Zone für Sportanlagen	Sp III
i)	Sonderbauzone für Autoabstellplätze	SA III
j)	Landwirtschaftszone	LW III
k)	Landschaftsschutzzone	Ls
l)	Übriges Gebiet - B	ÜG - B III
m)	Naturschutzzone	NS III

2 Der Zonenplan scheidet ferner aus:

- n) Kulturobjekte
 o) Naturobjekte
 p) Übriges Gebiet – A und Übriges Gebiet – C ÜG – A / ÜG – C III

Orientierend sind dargestellt: Waldflächen, Gewässer/Seefläche.

3 Ausnutzungsziffer Berechnungsfaktor:

Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt für alle Zonen 1.0.

Art. 5

Zonenpläne

1 Die Zonen sind in folgenden Plänen festgehalten:

- a) Zonenplan Siedlungsgebiet 1 : 2000
 b) Zonenplan über das ganze Gemeindegebiet ausserhalb des Siedlungsgebietes 1 : 5000

2 Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

- 3 Werden für ab dem Jahr 2006 geschaffene Bauzonen nach Ablauf von 10 Jahren seit der rechtskräftigen Einzonung keine massgeblichen Bauten in Angriff genommen, beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese aus raumplanerischer Sicht geeigneten Areale in den dafür vorgesehenen Verfahren dem übrigen Gebiet oder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Art. 6

Dorfzone DZ
(PBG § 44)

- 1 Die Dorfzone umfasst den engeren Dorfkern, welcher traditionell gemischte Nutzungen vereint.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende dörfliche Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe sowie Bauten im öffentlichen Interesse. Nutzungen, die grössere Lager- und Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- 3 Der Bestand und die angemessene Erweiterung der bestehenden Bauten bleiben soweit gewährleistet, als sich die Bauten harmonisch ins Dorfbild einfügen.
- 4 Zulässig sind höchstens 2 Vollgeschosse.
- 5 Ausnützung, Gebäudehöhe, Firsthöhe sowie Gebäudelängen sind so zu begrenzen, dass sich die Bauten harmonisch ins Dorfbild einfügen. Die Bauten dürfen von ihrer äusseren Erscheinungsform die Umgebung nicht dominieren oder gar beeinträchtigen (siehe auch Art. 30 Abs. 2, Kulturobjekte). Materialien und Farbgebung müssen dem Charakter des Dorfes gerecht werden.
- 6 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben Auflagen über die Gestaltung der Vorplatzbereiche festlegen (Bodenbelag, Bepflanzung etc.).
- 7 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 7

Dreigeschossige Wohnzone W3
(PBG § 45)

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie baulich dem Zonencharakter gerecht werden.
- 2 Es gelten folgende max. Masse:

Ausnützungsziffer:	0.65, darin eingeschlossen sind alle Zuschläge
Vollgeschosse:	3
Gebäudelänge:	30 m
- 3 Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 8

Zweigeschossige Wohnzonen W2 und W2 A
(PBG § 45)

- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie baulich dem Zonencharakter gerecht werden. Im Gebiet Hobacher und Moosberg ist ein Gesamtkonzept mit Etappierung und Gebäudehöhenabstimmung im Sinne des Orts- und Landschaftsschutzbildes zu erarbeiten.
- 2 Zonenteile: Die zweigeschossige Wohnzone wird in zwei Zonenteile W2 und W2A mit unterschiedlichen Ausnützungsziffern und Gebäudemassen unterteilt.
- 3 Ausnützung Zonenteil W2:
Ausnützungsziffer 0.42
Für den An- und/oder Einbau einer Zweitwohnung wird ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Die maximal zulässige Ausnützung mit allen Zuschlägen beträgt 0.5.
- 4 Für gruppenweise verdichtete Siedlungsformen in der W2 gemäss § 38 PBG erhöht sich die Ausnützung auf max. 0.50. Darin eingeschlossen sind alle Zuschläge.
- 5 Ausnützung Zonenteil W2 A
Ausnützungsziffer 0.30
Für den An- und/oder Einbau einer Zweitwohnung wird eine Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Die maximal zulässige Ausnützung mit allen Zuschlägen beträgt 0.35.
- 6 Es gelten folgende max. Masse:

Vollgeschosse:	2
Gebäudelänge:	30 m im Zonenteil W2 und 25 m im Zonenteil W2 A
- 7 Empfindlichkeitsstufe II.

(PBG § 38)

- Eingeschossige Wohnzonen W1 und W1A
(PBG § 45)
- Art. 9**
- 1 Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie baulich dem Zonencharakter gerecht werden.
 - 2 Zonenteile: Die eingeschossige Wohnzone wird in zwei Zonenteile W1 und W1A mit unterschiedlichen Ausnützungsziffern und Gebäudemassen unterteilt.
 - 3 Ausnützung Zonenteil W1: Ausnützungsziffer 0.30
Ausnützung Zonenteil W1A: Ausnützungsziffer 0.25
 - 4 Für den An- und/oder Einbau einer Zweitwohnung wird ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Die maximal zulässige Ausnützung mit allen Zuschlägen beträgt in der W1 0.35 und in der W1A 0.30.
 - 5 Es gelten folgende max. Masse:
Vollgeschosse: 1
Gebäudelänge: 25 m im Zonenteil W1 und 20 m im Zonenteil W1 A
 - 6 Empfindlichkeitsstufe II.
- Wohnzone Hinderberg
WZH
- Art. 9 bis**
- 1 Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen. Zulässig sind Terrassenbauten, Anlagen und Nutzungen für das Wohnen sowie kleinere Dienstleistungsbetriebe. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben insbesondere baulich und mit ihren Auswirkungen auf die Umgebung dem Zonencharakter zu entsprechen.
 - 2 Gebäudemasse / Geschosszahl:
Die Terrassenbauten sind der Hangneigung anzupassen und dürfen eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 7.00 m, parallel zum begradigten gewachsenem Terrain gemessen, verläuft.
Die übereinanderliegenden Geschosse sind mindestens 3.00 m zurückzusetzen und mit Dachgärten zu begrünen.
 - 3 Ausnützungsziffer: 0.60
 - 4 In der Wohnzone Hinderberg muss mit einem Gestaltungsplan eine gut eingepasste Terrassenbauweise mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sichergestellt werden
 - 5 Empfindlichkeitsstufe II
- Wohn- und Arbeitszone
WA
- Art. 10**
- 1 Die Wohn- und Arbeitszone dient in erster Linie der Mischnutzung Wohnen und Arbeiten. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für das Wohnen.
 - 2 Die Wohnungen sind so anzuordnen, dass sie bestmöglich vor Immissionen, aus der Umgebung sowie verursacht durch den eigenen Betrieb, geschützt sind.
 - 3 Es gelten folgende max. Masse:
Ausnützungsziffer: 0.60, davon höchstens
0.30 für Wohnen
Vollgeschosse: 2
 - 4 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 11

Arbeitszone AZ
(PBG § 46)

- 1 Die Arbeitszone ist für Betriebe bestimmt, die nicht oder nur mässig stören.
- 2 Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Es gelten folgende max. Masse:
Gebäudehöhe: 10 m
Firsthöhe: 15 m
Überbauungsziffer: 0.45
Für technisch bedingte Aufbauten kann der Gemeinderat Mehrhöhen zulassen. Gebäudelänge, Abstände, usw. werden vom Gemeinderat je nach Art und Grösse des Betriebes mit Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen festgelegt. Der Gemeinderat kann eine Überbauungsziffer bis maximal 0.55 gestatten, wenn ausreichend Parkierungs- und Umschlagsflächen innerhalb des Baubereichs geschaffen werden und damit sichergestellt ist, dass keine öffentlichen Verkehrsflächen beeinträchtigt werden.
- 4 Abstell- und Lagerplätze sowie Ablagerungen sind mit Hecken einzufrieden. An Zonenrändern muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine Randbepflanzung realisiert werden. Der Bepflanzungsplan bedarf der Bewilligung des Gemeinderates. Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist durch den Eigentümer auf eigene Kosten durchzuführen.
- 5 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 12

Zone für öffentliche
Zwecke ÖZ
(PBG § 48)

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke wird folgenden Zweckbestimmungen zugeführt:
Zone A: Schule und Verwaltung
Zone B: Seebad
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest (Zone A).
- 3 Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 13

Zone für Sportanlagen Sp

- 1 Die Zone für Sportanlagen dient der Erstellung von Sportanlagen in Zusammenhang mit dem kantonalen Lehrerseminar und dem SVKT (Klotisberg).
- 2 In der Zone Klotisberg sind Turnhallen bis max. 7,5 m Gebäudehöhe sowie zweckgebundene Wohnbauten bis max. 2 Vollgeschosse zulässig. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Gutachten des Raumplanungsamtes einzuholen.
- 3 In der Zone Spendacher sind nur Hochbauten für Garderoben, Geräte usw. zulässig.
- 4 Der Bepflanzung (Kaschierung) ist gebührend Aufmerksamkeit zu schenken.
- 5 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 14

Sonderbauzone für Auto-
abstellplätze
SA

- 1 Die Sonderbauzone für Autoabstellplätze dient dem Autogewerbebetrieb für das Ausstellen und Abstellen von Fahrzeugen.
- 2 Bauliche Veränderungen sind nur soweit zulässig, als dies für die Beibehaltung der bestehenden Nutzung unerlässlich ist.
- 3 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 15

Landwirtschaftszone LW
(PBG § 54)

- 1 Die Landwirtschaftszone ist für eine landwirtschaftliche und rebbauliche Nutzung bestimmt.
- 2 In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zulässig, die der landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau dienen. Für die Zulässigkeit von weiteren Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
- 3 Gestaltung, Standort und Materialien von Bauten sind so zu wählen, dass sie sich ins Landschaftsbild gut einordnen. Silobauten sind nur gestattet, wenn sie nicht dominant in Erscheinung treten und, wo notwendig, durch Bepflanzung kaschiert werden.
- 4 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 16

- Landschaftsschutzzone
Ls
(PBG § 60)
- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer Ausprägung und Eigenart.
 - 2 Die ordentliche landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.
 - 3 Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, erneuert und angemessen erweitert werden.
 - 4 Neue Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind nicht gestattet.

Art. 17

- Übriges Gebiet
ÜG – A
ÜG – B
ÜG – C
(PBG § 56)
- 1 Das Übrige Gebiet umfasst Land:
 - ÜG – A wichtige Strassen.
 - ÜG – B (Zone I): dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
 - ÜG – C (Zone II): für die Schutzmassnahmen nach dem Recht über Natur- und Heimatschutz erlassen wurden.
 - 2 In der Zone I gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone.
Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet - B langfristig die Bauzone erweitert werden.
 - 3 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18

- Naturschutzzone NS
(PBG § 60)
- 1 Die Naturschutzzonen dienen der Erhaltung seltener und bedrohter Pflanzen- und Tierarten. Es ist alles zu unterlassen, was diese Gebiete in ihrem Wert beeinträchtigt.
 - 2 Soweit im Rahmen von Art. 29 keine weitergehenden Vereinbarungen getroffen wurden, ist als landwirtschaftliche Nutzung ein jährlicher Schnitt nach dem 15. Juni zulässig. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
 - 3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und –ablagerungen und dergleichen), Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege ausserhalb des Waldes und Leitungen sind unzulässig.
 - 4 Entlang des Baldeggersees gilt die „Schutzverordnung für den Baldeggersee“. Das gemäss dieser Verordnung geschützte Gebiet ist im Zonenplan als ÜG-C eingetragen.
 - 5 Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 19

- Grundwasserschutzzone
- Dieser Artikel wurde ersatzlos gestrichen (RRE Nr. 1643 vom 19. November 1999).

5.

Hinweis auf PBG

Bebauungsplan

§ 65-71 Bebauungsplan

Art. 20

Zuständigkeit

Im Sinne von § 17 Abs. 2 PBG erlässt der Gemeinderat die Bebauungspläne.

6.

Hinweis auf PBG

Gestaltungsplan

- § 72 Zweck
- § 73 Form und Inhalt
- § 74 Gestaltungsplanpflicht
- § 75 Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
- § 76 Modell und Profile
- § 77 Auflageverfahren
- § 78 Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
- § 79 Kosten
- § 80 Geltungsdauer

Art. 21

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 abs. 2 PBG abgewichen werden kann (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.), beträgt 4'000 m².
- 2 Der Gemeinderat kann Realisierungsetappen festlegen.

7.	Planungszone	
Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§ 86-101	Landumlegung
	§ 102-104	Grenzregulierung

Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§ 106-108	Entschädigungen
	§ 109-112	Beiträge

Teil D Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund, vorbereitende Handlungen
	§ 115	Strassenbenennung, Häusenummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 22

Strassenabstände
1 Für die Strassenabstände gelten die §§ 84 ff. des Strassengesetzes beziehungsweise das kommunale Strassenreglement. Ausnahmen davon beurteilen sich nach § 88 StrG.

Art. 23

Abstellflächen für Fahrzeuge
1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten, welche Verkehr verursachen oder vermehren hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
2 Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.
3 Der Gemeinderat setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:
a) Bei Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind mindestens 2 Abstellplätze, wovon einer überdeckt ist, zu erstellen.
b) Bei anderen Nutzungen (Mehrfamilienhäuser, Alterswohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Restaurants etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl aufgrund der VSS Normen fest.

Art. 23 bis

Waldgrenze / Waldabstand
1 Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 des eidgenössischen Waldgesetzes. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid der Dienststelle Landwirtschaft und Wald.
2 Wo keine Waldabstandslinien festgelegt sind, gelten die Bestimmungen des § 136 PBG.

III.

Hinweis auf PBG

Abstände

- § 120 – 129 Grenzabstand
 § 130 – 132 Gebäudeabstand
 § 133 – 134 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
 § 135 Strassenabstand
 § 136 Waldabstand
 § 137 Gewässerabstand

Art. 24

Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 127 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

IV.

Hinweis auf PBG

Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

- § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
 § 139 Berechnung der Höhenmasse

Art. 25

Untergeschosse, Kniestockhöhe

Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten folgende Masse:

- a) Das Untergeschoss darf talseits höchstens 2.50 m über das ausgemittelte gewachsene Terrain ragen.
- b) Die Kniestockhöhe gemäss § 138 Abs. 4 darf höchstens 90 cm betragen.

V.

Hinweis auf PBG

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- § 140 Eingliederung, Begrünung
 § 141 Gebäude- und Grundstückunterhalt
 § 142 Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
 § 143 Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen

Art. 26

Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

Art. 27

Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den Topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern dürfen, gemessen ab fertigem Terrain, höchstens 1.50 m hoch sein.
 In schwierigem Gelände und begründeten Fällen kann der Gemeinderat ausnahmsweise Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe bewilligen, wenn sie begrünt oder auf andere Weise der natürlichen Umgebung angepasst werden.

Art. 28

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

- 1 Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte (Hecken, Uferbestockungen, Findlinge usw.) sind geschützt.*
- 2 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:
 - 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege);
 - 8 m für Hochbauten (vorbehalten bleibt § 5 Wasserbaugesetz ausserhalb der Bauzone).
- 3 Die hochstämmigen Obstgärten sind als wesentliche Landschaftsgestaltungselemente womöglich zu erhalten und zu pflegen.

* Sämtliche Hecken- und Feldgehölze sind geschützt (kantonale Verordnung über Hecken- und Feldgehölze vom 19. Dezember 1989, SRL Nr. 717). Für den Schutz der Bach- und Ufergehölze gilt das Wasserbaugesetz vom 30. Januar 1979 (SRL Nr. 960).

- 4 Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bachläufe auszuführen. Eingedohlte Bäche sind nach Möglichkeit zu öffnen. Sie sind naturnah zu gestalten und zu bestocken. Die intensive Bewirtschaftung (inkl. Düngung) im Nahbereich ist nicht gestattet.
- 5 Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Einsatz geschaffen wird.

Art. 29

Vereinbarungen, Verfügungen, Entschädigungen

- 1 Der Gemeinderat kann für Gebiete in den Naturschutzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen weitere Nutzungsbestimmungen erlassen.
- 2 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Art. 30

Kulturobjekte

- 1 Die Kulturobjekte sind im Zonenplan dargestellt.
- 2 Für die Veränderung oder Beseitigung der Kulturobjekte ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 Der Gemeinderat entscheidet über geeignete öffentliche Massnahmen (z.B. Fachberatungen, finanzielle Beiträge, Erlasse) mit dem Ziel, diese Kulturobjekte womöglich zu erhalten.
- 4 Der Gemeinderat kann Beiträge der Gemeinde entrichten an die Mehrkosten, die aus sachgerechter Renovation der Kulturobjekte entstehen.
- 5 Für die archäologischen Fundstellen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturgüter vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art ist die Kantonsarchäologie zu informieren.

Art. 31

Ablagerungen und Deponien*

- 1 Ablagerungen, wie Aufschüttungen von Aushubmaterialien etc., die nicht bereits im Zusammenhang mit einem Gebäude oder einer Anlage bewilligt sind, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.
Vorbehalten bleiben erforderliche Ausnahmegewilligungen gemäss Raumplanungsgesetz.
- 2 Solche Ablagerungen sind gestattet, wenn
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes eignet;
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht;
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden;
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Der Gemeinderat kann Unterlagen verlangen wie
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte;
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung.
- 4 Der Gemeinderat kann Auflagen machen, insbesondere hinsichtlich Zeitdauer, Etappierung und Rekultivierung. Er kann zur Sicherung der Rekultivierung eine Kautions verlangen.

Art. 32

Antennen, Parabolspiegel

Für Aussenantennen und Parabolspiegel gilt § 143 PBG sowie §§ 48 und 61 PBV.

VI.**Sicherheit**

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 148	aufgehoben
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

* Für die Erteilung von Bewilligungen für die Deponie von Materialien gemäss „Technischer Verordnung über Abfälle“ ist der Kanton zuständig.

VII.**Schutz der Gesundheit**

Hinweis auf PBG	§ 150	Baustoffe
	§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§ 152	Besonnung
	§ 153	Belichtung und Belüftung
	§ 154	Raummasse
	§ 155	Isolationen
	§ 156	Ausnahmen
	§ 157	Behindertengerechtes Bauen
	§ 158 – 159	Spielplätze
	§ 160 – 161	Immissionsschutz
	§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 33

Abstellplätze für Kehrricht-
gebände und Container

Bei Neubauten sind auf privatem Grund Abstellplätze für Kehrrichtgebäude und Container zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Art. 34

Einstellräume für Fahr-
räder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern und grösseren Überbauungen sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

VIII.**Energie**

Hinweis auf PBG	§ 163	Ausnützung der Energie
	§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX.**Hochhäuser**

Hinweis auf PBG	§ 166 – 168	Hochhäuser
-----------------	-------------	------------

X.**Einkaufszentren**

Hinweis auf PBG	§ 169	Begriffe
	§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
	§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
	§ 172	Ausnahmen
	§ 173	Planungskosten

XI.**Camping**

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 175	aufgehoben
	§ 176	aufgehoben
	§ 177	Fahrende

XII.**Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG	§ 178 – 179	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone
	§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 182 – 183	Zuständigkeit, Verfahren

Teil E**Bewilligung und Baukontrolle**

Hinweis auf PBG	§ 184 – 205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	-------------	---------------------------------

Teil F Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 35

Beschwerderecht	Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nicht anderes vorsieht.	
-----------------	---	--

Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
	§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§ 212	Kosten
	§ 213	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigepflicht

Art. 35 bis

Strafbestimmungen	1	Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu Fr. 100'000.00 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.00. ¹
	2	Wer die Vorschriften der Artikel 16, 18 oder 28 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft. ¹

Art. 36

Zuständige Behörde, Gutachten	1	Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
	2	Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute zuzuziehen.
	3	Bei wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes hat er ein Gutachten der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen (§§ 39 ff des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).
	4	Bei Problemen des Denkmalschutzes ist der kantonale Denkmalpfleger beizuziehen (§ 19 des kantonalen Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler).

Art. 37

Gebühren	1	Von den Gesuchstellern werden alle notwendigen administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen und Kontrollen nach diesem Reglement kostendeckende Gebühren erhoben. Diese werden nach Zeitaufwand berechnet.
	2	Der Gemeinderat erhebt dafür von den Gesuchstellern einen Kostenvorschuss von bis zu 3 % der projektierten Gebäudekosten.
	3	Die Gebühren für die Beurteilung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen werden nach Zeitaufwand berechnet.

¹ Abweichende Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung (Bund/Kanton) gehen diesen Strafbestimmungen vor.

Teil H Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG § 215 – 221 Änderung bisherigen Rechts
§ 222 – 223 Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224 – 227 Übergangsbestimmungen

Hängige Gesuche **Art. 38**
Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuch sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

Inkrafttreten **Art. 39**
1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere des Bau- und Zonenreglement vom 13. März 1978 mit allen Nachträgen sind aufgehoben.

Gelfingen, 5. Juli 1993

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident
Hanspeter Emmenegger

Der Gemeindeschreiber
Jost Heim

Änderungen Bau- und Zonenreglement Teilrevision vom 13. März 2006:

Gelfingen, 13. März 2006

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident
Pius Jans

Der Gemeindeschreiber
Jost Heim

Genehmigung durch den Regierungsrat

	Beschluss Gemeinde- versammlung	Genehmigung durch den Regierungsrat: Mit RRE Nr.
Zonenplanrevision	05. Juli 1993	12. April 1994; RRE Nr. 1002
Revision Zonenplan (Parz. 66 / 70)	01. Mai 1997	26. August 1997; RRE Nr. 1984
Revision Reglement Art. 26	18. Mai 1998	7. Juli 1998; RRE Nr. 1091
Revision Zonenplan (Parz. 600 / 514)	14. Dezember 1998	05. Februar 1999, RRE Nr. 161
Zurückgestellte Planteile Zonenplan, Art. 19 BZR	05. Juli 1993	19. November 1999 RRE Nr. 1643
Revision Zonenplan (Parz. 68 / 81)	26. November 2001	19. März 2002, RRE Nr. 400
Revision Zonenplan und BZR 2006	13. März 2006	17. Oktober 2006, RRE Nr. 1105

Anhang 1 Naturobjekte

1	Hochhecke	Seefeld
2	Hochhecke	Seefeld
3	Hochhecke	Seefeld
4	Hochhecke	Seefeld
5	Hochhecke	Seefeld
6	Hochhecke	Püdi
7	Hochhecke	Püdi
8	Allee	Heidegg
9	Hochhecke	Mühlweiher
10	Hochhecke	Tschuepis
11	Niederhecke	Tschuepis
12	Hochhecke	Tschuepis
13	Niederhecke	Tschuepis
14	Hochhecke	Tschuepis/Tannegg
15	Hochhecke	Badi
16	Hochhecke	Seematt
17	Hochhecke	Moosmatt
18	Tanne	Hobacher
19	Allee	Strasse Hitzkirch-Gelfingen
20	Allee	Strasse Hitzkirch-Gelfingen
21	Hochhecke	Rebmesser, Unterbühl
22	Baumhecke	Schliessbach
23	Baumhecke	Kaiserspan
24	Gebüschgruppe	Kaiserspan
25	Baumgruppe	Heidegg
26	Baumgruppe	Dorfbach

Anhang 2 Kulturobjekte

		Gebäudevers. Nr.
1	Kreuz Kreuzacker / Kirchenfeld	
2	Kreuz Seematte / alte Landstrasse	
3	Bildstock Seehof	
4	Kreuz Postplatz	
5	Dorfkreuz	
6	Nothelferkapellchen Kirchweg	
7	Bildstock Unterbühl	
8	Feldkreuz Heidegg	
9	Wendelinskapelle Hintergasse	
10	HI St. Antonius Hubacker	
11	Kreuz Langacker	
12	Kreuz Moosberg	
13	Kapellchen Oberleu	
14	Kreuz Oberfeld	
15	Kreuz Kreuzacker, Püdi	
16	Kreuz Gölpi	
17	Haus Senn	(GV 53)
19	Haus Hofer	(GV 52)
20	Haus J. Beeler	(GV 51)
21	Haus O. Häller	(GV 9)
22	Haus J. Müller	(GV 12)
23	Leisibach	(GV 15)
26	Haus Jaggy	(GV 34)
27	Schulhaus	(GV 38)
30	Haus Tannegg	(GV 59)
31	Schloss Heidegg und Umgebung	(GV 55)
32	Speicher bei Schloss	(GV 44)
35	Haus Leu	(GV 30)
36	Wohnhaus Jans	(GV 28a)

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Art. 1	2	Geltungsbereich
Art. 2	2	Rechtscharakter
Art. 3	2	Zuständigkeit, Umfang der kommunalen Richtplanung
Art. 4	3	Zoneneinteilung
Art. 5	3	Zonenpläne
Art. 6	4	Dorfzone DZ
Art. 7	4	Dreigeschossige Wohnzone W3
Art. 8	4	Zweigeschossige Wohnzone W2/W2A
Art. 9	4	Eingeschossige Wohnzone W1/W1A
Art. 9 bis	5	Wohnzone Hinderberg WZH
Art. 10	5	Wohn- und Arbeitszone WA
Art. 11	5	Gewerbezone GZ
Art. 12	6	Zone für öffentliche Zwecke öZ
Art. 13	6	Zone für Sportanlagen Sp
Art. 14	6	Sonderbauzone für Autoabstellplätze SA
Art. 15	6	Landwirtschaftszone LW
Art. 16	6	Landschaftsschutzzone Ls
Art. 17	6	Übriges Gebiet ÜG
Art. 18	7	Naturschutzzone NS
Art. 19	7	Grundwasserschutzzone
Art. 20	7	Zuständigkeit
Art. 21	7	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen
Art. 22	8	Strassenabstände
Art. 23	8	Abstellflächen für Fahrzeuge
Art. 23 bis	8	Waldgrenze / Waldabstand
Art. 24	8	Zusammenbau
Art. 25	9	Untergeschosse, Kniestockhöhe
Art. 26	9	Dachgestaltung
Art. 27	9	Terrainveränderungen, Stützmauern
Art. 28	9	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestokungen)
Art. 29	9	Vereinbarungen, Verfügungen, Entschädigungen
Art. 30	10	Kulturobjekte
Art. 31	10	Ablagerungen und Deponien
Art. 32	10	Antennen
Art. 33	11	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container
Art. 34	11	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen
Art. 35	12	Beschwerderecht
Art. 35 bis	12	Strafbestimmungen
Art. 36	12	Zuständige Behörde, Gutachten
Art. 37	12	Gebühren
Art. 38	13	Hängige Gesuche
Art. 39	13	Inkrafttreten