



Gemeinde Hitzkirch

Bau- und Zonenreglement

vom 9. April 2001

mit Änderungen vom 11. April 2005
und vom 19. November 2008

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Geltungsbereich	1
2	Nutzungsplanung	1
2.1	Allgemeines	1
	Art. 2 Baulinien	1
	Art. 3 Bauziffern	2
	Art. 4 Gebäudelänge	2
	Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen	2
	Art. 6 Zonenpläne	3
2.2	Zonenvorschriften	3
2.2.1	Bauzonen	3
	Art. 7 Kernzone Hitzkirch KH	3
	Art. 8 Kernerweiterungszone KE	4
	Art. 9 Zone Färndle ZF	4
	Art. 10 Städtchenzone Richensee SR	4
	Art. 11 Wohnzone A W/A	5
	Art. 12 Wohnzone B W/B	6
	Art. 13 Wohnzone C W/C	6
	Art. 14 Wohnzone D W/D	6
	Art. 15 Wohn- und Gewerbezone A WG/A	7
	Art. 16 Wohn- und Gewerbezone B WG/B	7
	Art. 17 Gewerbe- und Wohnzone GW	7
	Art. 18 Gewerbezone G	8
	Art. 19 Industriezone I	8
	Art. 20 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau SE	9
	Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke öZ	9
	Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	9
	Art. 23 Grünzone Gr	10
2.2.2	Nichtbauzonen	10
	Art. 24 Landwirtschaftszone Lw	10
	Art. 25 Übriges Gebiet B üGB	10
	Art. 26 Übriges Gebiet C üGC	10
2.2.3	Schutzzonen	11
	Art. 27 Ortsbildzone Hitzkirch OH	11
	Art. 28 Schutzzone Bleulikon SB	11
	Art. 29 Naturschutzzone Ns	12
	Art. 30 Ökologische Freihaltezone öF	12
	Art. 31 Landschaftsschutzzone Ls	12
	Art. 32 Schutzzone Archäologie SA	13
2.2.4	Weitere Festsetzungen	13
	Art. 33 Naturobjekte	13
	Art. 34 Kulturobjekte	13
	Art. 35 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe	14
	Art. 36 Waldgrenzen	14
2.2.5	Ergänzende Bestimmungen	14
	Art. 37 Natur-, Landschafts- und Objektschutz	14
2.3	Sondernutzungspläne	15
	Art. 38 Sondernutzungsplanpflicht	15

Art. 39	Zuständigkeit	15
Art. 40	Mindestfläche für Gestaltungspläne	15
3	Allgemeine Bauvorschriften	15
Art. 41	Spielplätze und Freizeitanlagen	15
Art. 42	Wasserhaushalt	16
Art. 43	Zusammenbau	16
Art. 44	Dachgestaltung	16
Art. 45	Gestaltung von Bauten und Anlagen	16
Art. 46	Umgebungsgestaltung	16
Art. 47	Mindestflächen von Räumen	17
Art. 48	Sonnenkollektoren, Solarzellen	17
Art. 49	Kehrichtabfuhr	17
Art. 50	Kompostierung	17
Art. 51	Hochhäuser	17
4	Aufsicht, Vollzug, Strafen	17
Art. 52	Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige	17
Art. 53	Baukontrolle	18
Art. 54	Ausnahmen	18
Art. 55	Gebühren	18
Art. 56	Beiträge	18
Art. 57	Strafen, Wiederherstellung	18
5	Schlussbestimmungen	19
Art. 58	Rechtsschutz	19
Art. 59	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	19
Anhang I 20		
Grundmasse der Bauzonen		20
Anhang II 21		
Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke		21
Anhang III		21
Nutzung der Grünzone		21
Anhang IV		22
Kulturdenkmäler, Kulturobjekte und archäologische Fundstellen		22
Anhang V		25
Naturobjekte		25
Anhang VI		26
Erläuternde Skizzen		26

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hitzkirch

vom 9. April 2001

Die Einwohnergemeinde Hitzkirch erlässt, gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 und das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Luzern vom 18. September 1990, in Ergänzung dieser Gesetze, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

2 Nutzungsplanung

2.1 Allgemeines

Art. 2 Baulinien

- 1 Es werden folgende Baulinien unterschieden: Baubegrenzungslinien, Erdgeschoss-Baulinien, Gestaltungsbaulinien und Bestandesbaulinien.
- 2 Bei Baubegrenzungslinien kann auf oder hinter die Linie gebaut werden.
- 3 Bei Erdgeschoss-Baulinien kann eine eingeschossige, ebenerdige Anbaute auf oder hinter die Linie gebaut werden.
- 4 Bei Gestaltungsbaulinien ist die Fassade zwingend auf die Baulinie zu bauen. Zurückversetzte Bauteile haben die ordentlichen Abstände einzuhalten.
- 5 Durch Bestandesbaulinien gesicherte Bauten können erneuert und umgebaut werden. Ersatzbauten haben die ordentlichen Abstände bzw. die Baubegrenzungs- oder Gestaltungsbaulinien einzuhalten.
- 6 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Balkone u.dgl. dürfen bis maximal 1.00 m, Eingangstreppe maximal 1.50 m über die Baulinien hinausragen, soweit dadurch die Verkehrsflächen für Fussgänger nicht übermässig eingeschränkt werden.
- 7 Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.

Art. 3 Bauziffern

- 1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Bauziffer nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.
- 2 Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt der Faktor 1.0.

Art. 4 Gebäudelänge

Für die Berechnung der Gebäudelänge gilt § 44 der Planungs- und Bauverordnung.

Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Kernzone Hitzkirch	KH
Kernerweiterungszone	KE
Zone Färndle	ZF
Städtchenzone Richensee	SR
Wohnzone A	W/A
Wohnzone B	W/B
Wohnzone C	W/C
Wohnzone D	W/D
Wohn- und Gewerbezone A	WG/A
Wohn- und Gewerbezone B	WG/B
Gewerbe- und Wohnzone	GW
Gewerbezone	G
Industriezone	I
Sonderbauzone Erwerbsgartenbau	SE
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
Grünzone	Gr

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	Lw
Übriges Gebiet B	ÜGB
Übriges Gebiet C	ÜGC

Schutzzonen und Schutzobjekte

Ortsbildzone Hitzkirch	OH
Schutzzone Bleulikon	SB
Naturschutzzone	Ns
Ökologische Freihaltezone	öF

Landschaftsschutzzone	Ls
Schutzzone Archäologie	SA
Naturobjekte	NO
Kulturobjekte	KO

Weitere Festsetzungen

- Besonders bezeichnete Objekte
- Sondernutzungsplanpflicht
- bestehender Gestaltungsplan, zu überprüfen
- Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

Art. 6 Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in den Originalplänen 1:2'000 „Siedlungsgebiet“ und 1:5'000 „Landschaft“ festgehalten. Diese Pläne sind integrierender Bestandteil dieses Reglements. Bei Differenzen gehen die Festlegungen im Plan "Siedlungsgebiet" jenen im Plan "Landschaft" vor. Die verkleinerten Zonenpläne im Anhang des Reglements dienen nur der Orientierung und sind nicht verbindlich.
- 2 Zur besseren Lesbarkeit sind wichtige Strassen weiss dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden.

2.2 Zonenvorschriften

2.2.1 Bauzonen

Art. 7 Kernzone Hitzkirch KH

- 1 Die Kernzone ist zur Erhaltung und Entwicklung eines Gemeinde-, Geschäfts- und Wohnzentrums bestimmt. Gestattet sind nebst Wohnungen mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 Mindestens ein Vollgeschoss pro Gebäude muss für Wohnzwecke genutzt werden; ausgenommen sind Gebäude für öffentliche oder kulturelle Zwecke.
- 3 Die Ausnutzungsziffer wird vom Gemeinderat in jedem Einzelfall festgelegt. Bei grösseren Neuüberbauungen darf diese inklusive allfälligem Gestaltungsplanzuschlag nicht grösser als 1.0 sein, wovon höchstens $\frac{2}{3}$ zu Wohnzwecken genutzt werden dürfen. Ausserdem gilt:

Fassadenhöhe	maximal	11.00 m
Gebäudelänge	maximal	30.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

- 4 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 8 Kernerweiterungszone KE

- 1 Die Kernerweiterungszone ist für Wohnbauten mit nicht oder mässig störendem Kleingewerbe und Dienstleistungen bestimmt.
- 2 In der Kernerweiterungszone darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.6
Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
Firsthöhe	maximal	14.00 m
Gebäuelänge	maximal	30.00 m
in der ersten Bautiefe westlich der Luzernerstrasse	maximal	15.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III
- 3 Für Bauten mit ebenerdigen Gewerbe- und Dienstleistungsgeschossen erhöht sich die maximale Fassaden- und Firsthöhe um 1.00 m.
- 4 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 5 Westlich der Luzernerstrasse sind die Bauten der ersten Bautiefe auf der Gestaltungsbaulinie gemäss besonderem Baulinienplan aufzureihen. Der seitliche Gebäudeabstand dieser Bauten hat mindestens 12.00 m zu betragen. Die Vorplätze und Zwischenräume sind als Grünflächen zu gestalten. Autoabstellplätze sind hinter den Strassenbaulinien anzuordnen.
- 6 Bauten der zweiten Bautiefe westlich der Luzernerstrasse haben von dieser einen Abstand von mindestens 12.00 m einzuhalten.

Art. 9 Zone Färndle ZF

- 1 Die Zone Färndle ist für die Erhaltung und zeitgemässe Entwicklung des ehemaligen Weilers bestimmt.
- 2 Bestehende Bauten können, soweit sie nicht als Kulturdenkmäler oder Kulturobjekte zu erhalten sind, im selben Volumen ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen in der Stellung sind zulässig.
- 3 Für weitergehende Abweichungen gegenüber der bestehenden Bausubstanz oder für die Erstellung von Bauten in den bisher unüberbauten Flächen ist ein Gestaltungsplan über das im Zonenplan bezeichnete Gebiet erforderlich. Dieser hat die bestehenden Bauten angemessen zu berücksichtigen.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 10 Städtchenzone Richensee SR

- 1 Die Anordnung, die Form und die Gestaltungsmerkmale der Bauten und Freiräume im Städtchen und in seiner unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten. Der alte Aabach und sein Uferbereich sind naturnah zu gestalten.

- 2 Es sind Wohnbauten und landwirtschaftliche Bauten sowie mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Die gewerbliche Tierhaltung ist nicht gestattet.
- 3 Bei Renovationen und Umbauten ist die Substanz der Bauten, insbesondere die tragende Konstruktion, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Geschosseinteilung im Wesentlichen zu erhalten. Bei nachteilig veränderten Bauten kann der Gemeinderat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen.
- 4 In der Städtchenzone Richensee darf wie folgt gebaut werden:

Vollgeschosse	maximal	3
Gebäuelänge	maximal	20.00 m
für Landwirtschaftsbauten	maximal	40.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III
- 5 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 6 Das unterste Vollgeschoss ist als Sockelgeschoss ohne Wohn- und Schlafräume auszubilden.
- 7 Es sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35 - 40° und mit allseitigen Dachvorsprüngen zulässig. Die Kniestockhöhe bzw. der Dachvorsprung ist so zu bemessen, dass die Höhe von Unterkante Traufe nicht über die Oberkante des untersten Dachgeschossbodens zu liegen kommt. Im Rahmen der zulässigen Form, Neigung und Gebäuelänge ist die Höhenbeschränkung für den Dachfirst gemäss PBG aufgehoben und die Dachgeschosse dürfen ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll genutzt werden.
- 8 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln oder anderen kleinformatigen Tonziegeln einzudecken.
- 9 Die Fassaden sind in Holz oder verputzt auszuführen. Die Farben und Materialien von äusseren Bauteilen sind zu bemustern. Die Muster sind mit dem Baugesuch einzureichen.
- 10 Terrainaufschüttungen und Abgrabungen, auch in Zusammenhang mit Neu- und Umbauten, sind nicht zulässig.

Art. 11 Wohnzone A W/A

In der Wohnzone A darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	1.0
Fassadenhöhe	maximal	17.50 m
Firsthöhe	maximal	17.50 m
Gebäuelänge	maximal	40.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

Art. 12 Wohnzone B W/B

1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.7
Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
Firsthöhe	maximal	14.00 m
Gebäuelänge	maximal	40.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

2 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.

Art. 13 Wohnzone C W/C

In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.5
Fassadenhöhe	maximal	7.50 m
bei Attikageschossen:	in einer Fassade	maximal 8.50 m
Firsthöhe	maximal	11.50 m
Gebäuelänge	maximal	32.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

Art. 14 Wohnzone D W/D

1 In der Wohnzone D darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.3
Fassadenhöhe	maximal	6.50 m
Firsthöhe	maximal	10.00 m
Kniestockhöhe auf der Talseite	maximal	0.90 m
Kniestockhöhe auf der Bergseite	maximal	1.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		II

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die talseitige Fassadenhöhe und Kniestockhöhe bestimmt.

2 Es dürfen nur Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden. Pro Familienwohneinheit ist zusätzlich eine Einliegerwohnung mit höchstens zwei Zimmern zulässig.

3 Talseits dürfen höchstens ein Unter-, ein Voll- und ein in der Grundfläche voll genutztes Dachgeschoss in Erscheinung treten. Ein zusätzliches, um mindestens 1.5 m vorgeschobenes Eingangsgeschoss von höchstens 7.00 m Breite darf nur mit Garageneinfahrten und einem Hauseingang in Erscheinung treten.

- 4 Es sind nur geneigte Dächer mit höchstens 45 ° Neigung sowie Mansardendächer zulässig. Dachaufbauten, -einschnitte und -balkone dürfen maximal 25 % der talseits in Erscheinung tretenden Dachflächenansicht ausmachen.

Art. 15 Wohn- und Gewerbezone A WG/A

- 1 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In der Wohn- und Gewerbezone A darf wie folgt gebaut werden:
- | | | |
|---------------------------|---------|---------|
| Ausnutzungsziffer | maximal | 0.7 |
| davon für Wohnzwecke | maximal | 0.5 |
| Fassadenhöhe | maximal | 10.00 m |
| Firsthöhe | maximal | 14.00 m |
| Gebäudelänge | maximal | 40.00 m |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | | III |
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 4 Der Ausnutzungszuschlag für Gestaltungspläne kann nur bezüglich der Wohnnutzung gewährt werden.

Art. 16 Wohn- und Gewerbezone B WG/B

- 1 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 2 In der Wohn- und Gewerbezone B darf wie folgt gebaut werden:
- | | | |
|---------------------------|---------|---------|
| Ausnutzungsziffer | maximal | 0.5 |
| davon für Wohnzwecke | maximal | 0.4 |
| Fassadenhöhe | maximal | 8.00 m |
| Firsthöhe | maximal | 11.50 m |
| Gebäudelänge | maximal | 32.00 m |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | | III |
- 3 Der Ausnutzungszuschlag für Gestaltungspläne kann nur bezüglich der Wohnnutzung gewährt werden.

Art. 17 Gewerbe- und Wohnzone GW

- 1 Diese Zone ist für nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe in Verbindung mit Wohnungen bestimmt.
- 2 In der Gewerbe- und Wohnzone darf wie folgt gebaut werden:
- | | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Ausnutzungsziffer für Wohnnutzung | maximal | 0.3 |
| Fassadenhöhe | maximal | 10.00 m |

Firsthöhe	maximal	14.00 m
Gebäudelänge	maximal	50.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

- 3 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- 4 Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben erstellt werden.
- 5 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u.dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.

Art. 18 Gewerbezone G

- 1 In der Gewerbezone darf wie folgt gebaut werden:

Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
Firsthöhe	maximal	14.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe		III

- 2 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- 3 Ausnützung, Gebäudelängen, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u.dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.

Art. 19 Industriezone I

- 1 In der Industriezone darf wie folgt gebaut werden:

Industriezone	I1	I2	I3	I4
Gebiet	Industriestr.	Bahnhofstr.	Bahnhofgeb. (E)	Seetalstr. (W)
Fassadenhöhe maximal	12.00 m	10.00 m	10.00 m	--
Bauhöhe in m.ü.M. max.	--	--	--	475.00 m
für spezielle Bauteile max.	--	--	495.00 m	480.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	IV	IV	IV	IV

- 2 In der Industriezone I4 kann der Gemeinderat für einzelne technisch bedingte Bauteile Mehrhöhen gestatten.
- 3 In der Industriezone I4 ist gegenüber dem Übrigen Gebiet C eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.
- 4 Ausnützung, Gebäudelängen, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.

- 5 Der Gemeinderat erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.

Art. 20 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau SE

- 1 In der Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau ist ausschliesslich der Betrieb einer gewerblichen Gärtnerei einschliesslich Lokalitäten für den Verkauf der innerhalb der Zone produzierten Pflanzen zulässig.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Die Einzelheiten von Bebauung, Nutzung und Gestaltung werden in einem Bebauungsplan geregelt.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Die Nutzung der einzelnen Teile der Zone für öffentliche Zwecke ist in Anhang II dieses Reglements umschrieben.
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen und die Gebäudegestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 Der Umschwung der Schulbauten ist nach ökologischen Gesichtspunkten zu gestalten und zu unterhalten. Bei der Erweiterung der Schulanlagen ist zwischen Friedhof und Landwirtschaftszone bzw. zwischen Kommende und Übrigem Gebiet ein durchgehender Grünzug nach den Gestaltungsgrundsätzen der ökologischen Freihaltezone zu erhalten.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II, soweit der Zonenplan nichts Abweichendes bestimmt (vgl. Art. 35 BZR).

Art. 22 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF

- 1 Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist für Sportanlagen und die zugehörigen Parkplätze bestimmt.
- 2 Im Gebiet Hegler sind ausschliesslich Freiluftsportanlagen zulässig. Hochbauten sind nur in Form von Nebenanlagen gestattet.
- 3 Im Gebiet Bünthen sind Freiluftreitmanlagen sowie eine Reithalle von höchstens 45.00 m Länge und 30.00 m Breite über alles am heutigen Standort zulässig.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 Grünzone Gr

- 1 In der Grünzone ist gebietsweise die in Anhang III angegebene Nutzung zulässig bzw. vorgeschrieben.
- 2 Ausser im Rebberg sind keine neuen Bauten zulässig.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.2.2 Nichtbauzonen

Art. 24 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Plastiktunneln u.dgl. ist zwischen Anfang Februar und Ende November zulässig.
- 2 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25 Übriges Gebiet B üGB

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet B die Bauzone erweitert werden.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26 Übriges Gebiet C üGC

- 1 Das Übrige Gebiet C umfasst Land, für das kantonale Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz gelten.
- 2 Massgebend sind insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz des Baldeggersees und des Hallwilersees und ihrer Ufer.
- 3 Vor Beginn von Grabarbeiten hat die Bauherrschaft das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.2.3 Schutzzonen

Art. 27 Ortsbildzone Hitzkirch OH

- 1 Die Ortsbildzone Hitzkirch überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Die Ortsbildzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung der historischen Ortsteile von Hitzkirch. Bauliche Massnahmen haben grundsätzlich angemessen Bezug auf die überlieferte Bausubstanz, insbesondere auf die Kirche, die Kommende, die Kulturobjekte und die besonders bezeichneten Objekte zu nehmen.
- 3 Abbrüche sind bewilligungspflichtig. Der Abbruch darf nur bewilligt werden:
 - wenn der Ersatzbau die nachfolgenden Bedingungen für Ersatz- und Neubauten erfüllt,
 - wenn dessen Erstellung bewilligt und gesichert ist,
 - oder wenn die Freihaltung des Areals von öffentlichem Interesse ist.Der Gemeinderat kann den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.
- 4 Bei Renovationen und Umbauten ist die Substanz der Bauten, insbesondere die tragende Konstruktion, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Geschosseinteilung im Wesentlichen zu erhalten. Bei nachteilig veränderten Bauten kann der Gemeinderat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen.
- 5 Ersatz- und Neubauten sind unter Respektierung der Massstäblichkeit in zeitgemässer Bauweise und Gestaltung zu erstellen.
- 6 Vor der Ausarbeitung von Projekten in der Ortsbildzone Hitzkirch OH ist mit der Baubehörde Kontakt aufzunehmen.
- 7 Für Ersatz- und Neubauten verlangt die Baubehörde in der Regel folgende zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch:
 - Genereller, die weitere Umgebung umfassender Übersichtsplan im Massstab 1:200
 - Modell mit Umgebung im Massstab 1:100

Art. 28 Schutzzone Bleulikon SB

- 1 Die Schutzzone Bleulikon überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Die bestehende Gebäudegruppe kann saniert und massvoll ergänzt werden. Die aufgelockerte Bebauung, die Abfolge kleinmassstäblicher Freiräume und die offenen Übergänge zur Landschaft sind dabei zu erhalten.
- 3 Sanierungen, Ersatz- und Neubauten haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
 - Die Gebäude haben durch ihre Stellung und ihre Ausrichtung die Raumbildung zu unterstützen.

- Die Gebäude müssen in direkter gestalterischer Beziehung zur Gebäudevorzone und zum Strassenraum stehen.
- Die Gebäudevorzonen sind offen zu gestalten.
- Das Gelände ist im Wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf zu belassen.
- Die bestehenden Fassaden- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Material und Farbe von Fassaden und Dächern haben ortsüblich zu sein.

Art. 29 Naturschutzzone Ns

- 1 Die bestehenden Trocken- und Feuchtstandorte sind zu erhalten. Extensiv zu nutzende Flächen, die für den Lebensraumverbund und die Landschaftsästhetik bedeutend sind, sind geschützt.
- 2 Der Acker- und Gartenbau, das Beweiden und das Düngen sind nicht gestattet.
- 3 Die Trockenstandorte sind jährlich ein- bis zweimal zu schneiden. Das Schnittgut ist abzuführen.
- 4 Der Gemeinderat legt die Revitalisierungs- und Pflegemassnahmen in Bewirtschaftungsverträgen fest.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 30 Ökologische Freihaltezone öF

- 1 Die Ökologische Freihaltezone dient der Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile, der Erhaltung von Grünzügen in der Siedlung und der ökologischen Vernetzung. Sie überlagert Bauzonen, Übriges Gebiet B und die Landwirtschaftszone.
- 2 Hochbauten, massive Einfriedungen und Freileitungen sind nicht zulässig. In der Landwirtschaftszone sind zudem weder bewilligungspflichtige Anlagen, mit Ausnahme von Wegen, noch Stützmauern zulässig.
- 3 Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. In den Bauzonen ist für die Begrünung ein angemessener Anteil zusammenhängender extensiv genutzter Flächen vorzusehen. In der Landwirtschaftszone sind möglichst viele ökologische Ausgleichsflächen in die Freihaltezone zu legen.

Art. 31 Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Der landschaftlich empfindliche Anschlussbereich des Städtchens Richensee und der Ruine Grünenberg ist unverbaut zu erhalten. Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

- 2 Bauten und Anlagen, massive Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen sind nicht gestattet.

Art. 32 Schutzzone Archäologie SA

- 1 Die Schutzzone Archäologie überlagert andere Zonen im Sinne von § 38 PBG.
- 2 Bewilligungspflichtige Eingriffe in den Boden dürfen nur nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden.

2.2.4 Weitere Festsetzungen

Art. 33 Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten Hofbäume und Einzelbäume sind geschützt. Ihre Beseitigung bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.
- 3 Von den Naturobjekten ist ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen und keine Aufschüttungen oder Abgrabungen gestattet.

Art. 34 Kulturobjekte

- 1 Die gemäss Bauinventar schützenswerten bzw. erhaltenswerten Bauten und Objekte werden in den folgenden Bestimmungen als Kulturobjekte A bzw. Kulturobjekte B geschützt. Im Weiteren werden die für die Wirkung von Kulturobjekten und für das Siedlungsbild wichtigen Baugruppen als Baugruppe A (Kommende), Baugruppe B (Dorf) und Baugruppe C (Richensee) bezeichnet.
- 2 Die Kulturobjekte A (vgl. Anhang) sind an ihrem Standort samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in ihrer baulichen Substanz und charakteristischen Eigenart zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen an Kulturobjekten A ist die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 3 Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. In Vereinbarungen mit den Eigentümern, mittels Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann er Auflagen bezüglich der Gestaltung, der Materialwahl, der Farbgebung und der Umgebung machen und Massnahmen für die Erhaltung der Objekte ergreifen, insbesondere ihre Beseitigung verbieten.
- 4 Die Kulturobjekte B (vgl. Anhang) sind grundsätzlich zu erhalten. Eine allfällige Abbruchbewilligung setzt eine umfassende Bauanalyse voraus. Der Gemeinderat kann eine detaillierte Dokumentation der abzubrechenden Baute verlangen.
- 5 Zu baulichen Massnahmen innerhalb der Baugruppen A, B und C ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen. Allfällige Abbrüche dürfen zudem nur bewilligt werden,

wenn die Erstellung einer Ersatzbaute bewilligt und gesichert ist. Der Gemeinderat kann den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.

- 6 Die Ersatzbaute muss in jedem Fall eine der zu ersetzenden Bauteile mindestens ebenbürtige Qualität aufweisen.
- 7 Bei Renovationen und Umbauten von Kulturobjekten ist die Substanz der Bauten, insbesondere die tragende Konstruktion, die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Geschosseinteilung im Wesentlichen zu erhalten. Bei nachteilig veränderten Bauten kann der Gemeinderat die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen, haben sich jedoch in die Gesamterscheinung sinnvoll einzuordnen.
- 8 Die Gemeinde unterhält ein Inventar der Kulturobjekte, das auch die archäologischen Fundstellen und die nicht als Kulturobjekte in den Zonenplan aufgenommenen architektur- und kunsthistorisch erfassten Objekte enthält.
- 9 Der Gemeinderat kann die Erhaltung, Erneuerung und Verbesserung der Kulturobjekte mit Beiträgen unterstützen. Er leistet Beiträge an die Bauanalysen und detaillierten Dokumentationen gemäss Art. 34 Abs. 4.
- 10 Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.

Art. 35 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt eine abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe.

Art. 36 Waldgrenzen

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

2.2.5 Ergänzende Bestimmungen

Art. 37 Natur-, Landschafts- und Objektschutz

- 1 Der Gemeinderat ist befugt, für Gebiete in den Naturschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen. Der Schutzzweck muss jedoch gewahrt werden.
- 2 Soweit Schutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.

- 3 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

2.3 Sondernutzungspläne

Art. 38 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen vor Vorliegen eines rechtsgültigen Bebauungs- oder Gestaltungsplanes keine Bewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen erteilt werden.
- 2 Die Bestimmungen der Zone Färndle bleiben vorbehalten.

Art. 39 Zuständigkeit

Der Gemeinderat erlässt Bebauungspläne.

Art. 40 Mindestfläche für Gestaltungspläne

- 1 Für grössere zusammenhängende Baugebiete kann der Gemeinderat im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m² in der Kernzone und der Städtchenzone Richensee und 5'000 m² in den übrigen Bauzonen Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.
- 2 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzung einen Zuschlag bis zu 15 % gewähren.

3 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 41 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Familienwohnungen* zu erstellen. Ab sechs Wohnungen gelten die Bestimmungen von § 158 PBG unabhängig von der Art der Wohnungen.
- 2 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erfüllung dieser Pflicht verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat der Gemeinderat pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt die Hälfte des Verkehrswertes der Baugrundstücksfläche, die für Spielplätze und Freizeitanlagen verwendet werden müsste. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.

* Familienwohnungen sind Wohnungen, die mindestens den Anforderungen an eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt gemäss der *Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich* zum *Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz* entsprechen.

Art. 42 Wasserhaushalt

- 1 Das Oberflächenwasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.
- 2 Die offenen Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag (Rasengitter, Kiesbeläge usw.) auszuführen.
- 3 Im Rahmen von Sondernutzungsplänen und Baubewilligungen kann der Gemeinderat die Offenlegung eingedeckter Bachläufe verfügen.

Art. 43 Zusammenbau

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

Art. 44 Dachgestaltung

- 1 Bei Schrägdächern darf die Kniestockhöhe höchstens 0.90 m betragen. Art. 14 Abs. 1 bleibt vorbehalten.
- 2 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.
- 3 Flachdächer sind in der Regel zu begrünen.

Art. 45 Gestaltung von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angemessen Bezug nehmen. Im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.
- 2 Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhalten. Insbesondere sind Aufschüttungen auf das konstruktiv bedingte Minimum zu beschränken. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem benachbarten Terrain sanft anzugleichen.
- 3 Das oberste Untergeschoss darf talseitig mit höchstens 2.70 m Höhe in Erscheinung treten.

Art. 46 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische Pflanzen sind zu bevorzugen.
- 2 Nicht zulässig sind Pflanzenarten, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

Art. 47 Mindestflächen von Räumen

Wohn- und Schlafräume müssen eine Bodenfläche von mindestens 10.00 m² aufweisen.

Art. 48 Sonnenkollektoren, Solarzellen

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind sie besonders sorgfältig anzuordnen.

Art. 49 Kehrrichtabfuhr

Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind unmittelbar an der Strasse die notwendigen Abstellflächen für Kehrrichtbehälter zu schaffen. Diese müssen gut zugänglich sein und dürfen den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.

Art. 50 Kompostierung

Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind an geeigneten Standorten Kompostierplätze zu erstellen.

Art. 51 Hochhäuser

Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet, mit Ausnahme der Industriezone I3, nicht zulässig.

4 Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 52 Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat und den von ihm bestimmten Organen, welche diese Vorschriften von Amtes wegen anwenden.
- 2 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet die Baugesuche sowie Bau- und Planungsfragen von grundsätzlicher Bedeutung, welche ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.
- 3 Für die Beurteilung von Bauvorhaben in der Städtchenzone Richensee, in der Zone Färndle und in der Ortsbildzone Hitzkirch wird die Baukommission mindestens um eine anerkannte Fachperson und ein bis zwei Personen mit Wohnsitz in der Gemeinde Hitzkirch erweitert.
- 4 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.

Art. 53 Baukontrolle

Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte des Baugrundstückes freizulegen und gut sichtbar zu markieren.

Art. 54 Ausnahmen

- 1 In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten
 - a) für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
 - b) zur Vermeidung wirtschaftlicher Härtefälle.
- 2 Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.

Art. 55 Gebühren

- 1 Für die Prüfung der Baugesuche und Nutzungspläne, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand, erhebt der Gemeinderat, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden, eine Gebühr.
- 2 Die Aufwendungen und Auslagen, insbesondere für Baukontrollen, Expertisen, Zuzug von Fachleuten, Reisekosten, die Nachführungskosten der Grundbuchvermessung usw., werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Art. 56 Beiträge

Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 57 Strafen, Wiederherstellung

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes (§ 209 PBG) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften in den Art. 29 Abs. 1 – 3, 30 Abs. 2 und 3 sowie 33 Abs. 1 und 3 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Bussen bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis 5'000 Franken bestraft.

5 Schlussbestimmungen

Art. 58 Rechtsschutz

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

Art. 59 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 16. Dezember 1983 und die seitherigen Anpassungen.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht beschlossenen bzw. genehmigten Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie alle noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.
- 3 Der Gemeinderat überprüft innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Reglements die vor dessen Inkrafttreten genehmigten Gestaltungspläne. Wo dieses Reglement die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung ohne spezielle Regelung zulässt, leitet er das Verfahren zur Aufhebung des Gestaltungsplanes ein. Wo Gestaltungspläne im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, setzt der Gemeinderat eine Frist zur Überarbeitung, nötigenfalls verbunden mit dem Erlass einer Planungszone.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. April 2001.

Änderungen von der Gemeindeversammlung beschlossen am 11. April 2005
und am 19. November 2008.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 56 vom 15. Januar 2002
mit Anordnungen und Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen
im Regierungsratsentscheid Nr. 56 vom 15. Januar 2002.

Änderungen vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 501 vom 10. Mai 2005
unverändert genehmigt.

Änderungen vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 562 vom 12. Mai 2009
unverändert genehmigt.

Anhang I

Grundmasse der Bauzonen

Zone	KH	KE	ZF	SR	WA	WB	WC	WD	WG/ WG/	WG/ WG/	GW	G	I	SE	öZ	SF	Gr	
Vollgeschosszahl max.				3								-	-		-	-	-	
für Hauptbauten min.	2	2		2	-	2	-	-	2			-	-		-	-	-	
Ausnutzungsziffer max.	1.0 ¹	0.6	Gemäss Bestand bzw. Gestaltungsplan	-	1.0	0.7	0.5	0.3	0.7	0.5	0.3 ²	-	-		-	-	-	
Gewerbeanteil min.	1/3	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Wohnanteil max.	-	-		-	-	-	-	-	-	0.5	0.4		-		-	-	-	
Fassadenhöhe m max.	11.0	10.0	Gemäss Bestand bzw. Gestaltungsplan	-	17.5	10.0	7.5 ³	6.5	10.0	8.0	10.0	10.0	Art.	Gemäss Bebauungsplan	-	-	-	
Firsthöhe m max.	-	14.0		-	17.5	14.0	11.5	10.0	14.0	11.5	14.0	14.0			-	-	-	-
Gebäuelänge m max.	30.0	30.0		20.0 ⁵	40.0	40.0	32.0	25.0	40.0	32.0	50.0	-	Art.		-	-	-	-
Dachneigung °a.T.	-	-		35- 40°	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	
Dachneigung °a.T. max.	-	-		-	-	-	-	45°	-	-	-	-	-		-	-	-	
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	III	II	III	II	II	II	II	III	III	III	III	IV	II	II /	III	III	

¹ für grössere Neuüberbauungen; sonst fallweise festgelegt

² für Wohnen; für Gewerbe frei

³ bei Attikageschossen in einer Fassade max. 8.5 m

⁴ in der ersten Bautiefe westlich der Luzernerstrasse: 15.0 m

⁵ für Landwirtschaftsbauten: 40.0 m

Verbindlich sind die Angaben im Text der jeweiligen Zonenvorschrift.

Für die Ausnutzungsziffer gilt der Faktor 1.0.

Anhang II

Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke

- A Pfarrkirche St. Pankratius / Elisabethenkapelle
- B Kapelle St. Laurentius
- C Pfarreiheim
- D interkantonale Ausbildungsstätte
- E Schulanlagen / Turnhallen
- F Reserve Erweiterung Schulanlage
- G Altersbetreuung
- H Friedhof
- I interkantonale Ausbildungs- und Trainingsanlage
- K Zivilschutzanlage / Feuerwehrlokal
- L Reservoir / Wasserversorgung
- M Betreuung von behinderten Menschen

Anhang III

Nutzung der Grünzone

- ⌘ nicht gewerbsmässiger Gartenbau, Parkanlage
- ⌚ Grasnutzung und Beweidung
- ⌛ nicht gewerbsmässige Tierhaltung und Beweidung, Sitzbank, Feuerstelle, Lehrbiotop etc.
- ⌜ Rebbau, ein allen Eigentümern zugängliches Rebhaus
- ⊗ keine Düngung und Beweidung, mindestens ein jährlicher Schnitt, Wegführen des Schnittgutes
- ⊕ gemäss Schutzzonenplan zur Grundwasserfassung Dreieck
- ⊘ Randbepflanzung: naturnahe Hecke

Anhang IV

Kulturdenkmäler, Kulturobjekte und archäologische Fundstellen

A Kulturdenkmäler (zur Information)

geschützt nach kantonalem Denkmalschutzgesetz, aufgeführt im kantonalen Denkmalverzeichnis (KDV)

Objekt-Nr.	Objekt	Ort / Standort	Haus-Nr.	GVL-Nr.	Parzelle-Nr.	Bewertung	Bau-gruppen
1	Pfarrkirche St.Pankratius	Seminarstrasse	N.N.	80	84	schützenswert	A
2	Elisabethenkapelle/Kirche	Seminarstrasse	5	79	84	schützenswert	A
3	Deutschritterkommende	Kommendeweg	3	78	85	schützenswert	A
4	ehemalige Herberge zum weissen Kreuz	Seminarstrasse	21	50	207	schützenswert	
5	Mosttrotte	Bahnhofstrasse	N.N.	N.N.	253	schützenswert	
6	Wohnhaus Theiler (Theilerhaus)	Richensee	6	208	339	schützenswert	C
7	Kapelle St.Laurentius	Richensee	N.N.	206	345	schützenswert	C
8	Alte Schmitte	Richensee	11	217	380	schützenswert	C
9	Megalith- oder Schlossturm	Richensee	N.N.	N.N.	386	schützenswert	C

B Kulturobjekte A und B (verbindlicher Inhalt)

Objekt-Nr.	Objekt	Ort / Standort	Haus-Nr.	GVL-Nr.	Parzelle-Nr.	Bewertung	Bau-gruppen	Einstufung
------------	--------	----------------	----------	---------	--------------	-----------	-------------	------------

Zonenplan Siedlung

Baugruppe A / Kommende

21	Gartenpavillon	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	85	schützenswert	A	A
22	Brunnenanlage	Kommendeweg	N.N.	N.N.	85	schützenswert	A	A
23	Bethäuschen	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	84	erhaltenswert	A	B
24	Kreuznische	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	84	erhaltenswert	A	B
25	Wohnhaus	Kommendeweg	1	538	801	erhaltenswert	A	B
26	Brunnenanlage	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	803	erhaltenswert	A	B

Baugruppe B / Dorf

31	Wohnhaus/Scheune	Altgass	3	19	48	erhaltenswert	B	B
32	Wohnhaus	Aargauerstrasse	2	17	50	erhaltenswert	B	B

33	Wohnhaus	Aargauerstrasse	2	17	51	erhaltenswert	B	B
34	Wohn- und Geschäftshaus	Aargauerstrasse	3	95	11	erhaltenswert	B	B
35	Wohnhaus	Seminarstrasse	3	37	65	erhaltenswert	B	B
36	Dorfbrunnen	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	37	schützenswert	B	A
37	Wohnhaus	Seminarstrasse	2	36	68	schützenswert	B	A
38	Wohn- und Geschäftshaus	Seminarstrasse	4	39	69	erhaltenswert	B	B
39	Gasthof Engel	Luzernerstrasse	1	40	70	erhaltenswert	B	B
40	Wohn- und Geschäftshaus	Luzernerstrasse	2	66	25	erhaltenswert	B	B
41	Wohn- und Geschäftshaus	Luzernerstrasse	4	65	26	erhaltenswert	B	B
42	Gasthaus Kreuz	Luzernerstrasse	6	64	27	erhaltenswert	B	B
43	Wohn- und Geschäftshaus	Luzernerstrasse	3	61	71	erhaltenswert	B	B
44	Wohnhaus	Seminarstrasse	6	41	78	erhaltenswert	B	B
45	Wohnhaus/Scheune	Seminarstrasse	8	98	83	erhaltenswert	B	B

Baugruppe C / Richensee

51	Wohnhaus, ehem. Gasthaus Weisses Kreuz	Richensee	3	204	367	schützenswert	C	A
52	Gasthaus Adler	Richensee	5	205	371	erhaltenswert	C	B
53	Scheune	Richensee	N.N.	208a	348	erhaltenswert	C	B
54	Gasthaus Löwen	Richensee	23	211	384	erhaltenswert	C	B
55	Wegweiser	Richensee	N.N.	N.N.	391	erhaltenswert	C	B

übrige Kulturobjekte im Siedlungsgebiet

61	Bildstock St. Wendelin	Berg	N.N.	N.N.	131	erhaltenswert		B
62	Grotte	Lindenbergstrasse	N.N.	N.N.	250	schützenswert		A
63	--							
64	Gerbe	Gerbiweg	N.N.	68A	251	erhaltenswert		B
65	Wohnhaus	Gerbiweg	11	68	251	erhaltenswert		B
66	Wegkreuz	Ermenseerstrasse	N.N.	N.N.	243	erhaltenswert		B
67	Wegkreuz	Weinstrasse	N.N.	N.N.	173	schützenswert		A
68	Wegkreuz	Schöneeggstrasse	N.N.	N.N.	768	erhaltenswert		B
69	Altes Schulhaus	Aargauerstrasse	17	84	297	erhaltenswert		B
70	Kleinbaute	Aargauerstrasse	N.N.	N.N.	297	erhaltenswert		B
71	Altes Schulhaus	Aargauerstrasse	11	84c	297	erhaltenswert		B
72	Düggelbrunnen	Altgass	N.N.	N.N.	36	erhaltenswert		B
73	Wohnhaus mit angebautem Gewerbe	Aargauerstrasse	5	146	4	erhaltenswert		B
74	Beinhaus	Bahnhofstrasse	N.N.	112	292	schützenswert		A
75	Wegkreuz	Bahnhofstrasse	N.N.	N.N.	292	erhaltenswert		B
76	Wohnhaus mit angebautem Gewerbe	Bahnhofstrasse	16	107	290	erhaltenswert		B
77	Dreifaltigkeitskapelle	Bahnhofstrasse	N.N.	N.N.	267	erhaltenswert		B
78	Wohnhaus	Alte Landstrasse	22	316	643	erhaltenswert		B
79	Wohnhaus	Alte Landstrasse	24	317	623	erhaltenswert		B

80	Wohnhaus	Luzernerstrasse	12	85	87	erhaltenswert		B
81	Wohnhaus	Luzernerstrasse	15	56	99	erhaltenswert		B
82	Wohn- und Geschäftshaus	Luzernerstrasse	14	94	88	erhaltenswert		B
83	Wohnhaus mit Umgebung	Luzernerstrasse	23	55	101	erhaltenswert		B
84	Nebengebäude	Luzernerstrasse	25	55b	101	erhaltenswert		B
85	Wohnhaus	Luzernerstrasse	31	93	97	erhaltenswert		B
86	Wohnhaus	Seilerstrasse	4	125	505	erhaltenswert		B
87	Wohnhaus	Seilerstrasse	10	119	501	erhaltenswert		B
88	Wohnhaus	Meyerhofweg	2	122	502	erhaltenswert		B
89	Schulhaus	Seminarstrasse	7	91	802	erhaltenswert		B
90	Schulhaus	Seminarstrasse	10	N.N.	563	erhaltenswert		B
91	Schulhaus	Seminarstrasse	N.N.	307	563	erhaltenswert		B
92	Schulhaus	Seminarstrasse	12	307c	563	erhaltenswert		B
93	Schulhaus	Seminarstrasse	14	307a	563	erhaltenswert		B
94	Schulhaus	Seminarstrasse	16	307	563	erhaltenswert		B
95	Bildstock	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	107	erhaltenswert		B
96	Wohnhaus	Am Hang	N.N.	195	570	erhaltenswert		B
97	Wegkreuz	Seminarstrasse	N.N.	N.N.	212	erhaltenswert		B
98	Wohnhaus	Seminarstrasse	23	52	208	schützenswert		A
99	Gasthaus	Richensee	2	227	340	erhaltenswert		B
100	Wegkreuz	Seetalstrasse	N.N.	N.N.	340	erhaltenswert		B
101	Ruine Grünenberg	Grünenburg	N.N.	N.N.	277	schützenswert		A

Zonenplan Landschaft (im Plan noch nicht nachgetragen)

111	Bauernhaus	Bleulikon	--	77	120	erhaltenswert		B
112	Wegkreuz	Retschwilerstrasse	N.N.	N.N.	855	erhaltenswert		B

C kein besonderer Schutz (zur Information)

Objekt-Nr.	Objekt	Ort / Standort	Haus-Nr.	GVL-Nr.	Parzelle-Nr.	Bewertung	Bau-gruppen	Einstufung
------------	--------	----------------	----------	---------	--------------	-----------	-------------	------------

Zonenplan Siedlung

	Wohnhaus	Heideggerweg	1	183	556	erhaltenswert		
	Wohnhaus	Meierhöfliweg	5	186	559	erhaltenswert		
	Wohnhaus	Meierhöfliweg	7	188	561	erhaltenswert		
	Wohnhaus	Bahnhofstrasse	43	231	282	erhaltenswert		
	Wohn- und Geschäftshaus	Bleulikonerstrasse	--	69	250	erhaltenswert		

D archäologische Fundstellen

Objekt-Nr.	Objekt	Ort / Standort	Haus-Nr.	GVL-Nr.	Parzelle-Nr.		
------------	--------	----------------	----------	---------	--------------	--	--

Zonenplan Siedlung

	<i>Klosterhof</i>				205	teilweise	
					276,		
	<i>Ruine Grüenenberg</i>						
	<i>Richensee</i>				371, 380, 576, 381, 352, 382, 383, 384, 391 (teilweise), 388, 386, 387, 575 (teilweise), 389, 612, 392		

Anhang V

Verzeichnis der Naturobjekte

Objekt-Nr.	Objekt	Lage	Koordinaten	GVL-Nr.
1	<i>Hochstamm</i>	<i>Ermenseerstrasse</i>	<i>661 760 / 231 140</i>	<i>229</i>
2	<i>Hochstamm</i>	<i>Brunnmatten</i>	<i>660 580 / 229 650</i>	<i>446</i>
3	<i>Hochstamm</i>	<i>Steinächer</i>	<i>661 910 / 231 530</i>	<i>239</i>
4	<i>Hochstamm</i>	<i>Bleulikon</i>	<i>662 560 / 231 560</i>	<i>120</i>
5	<i>Hochstamm</i>	<i>Rungghof</i>	<i>662 690 / 231 020</i>	<i>193</i>
6	<i>Hochstamm</i>	<i>Altgass</i>	<i>662 900 / 231 230</i>	<i>195</i>
7	<i>Hochstamm</i>	<i>Berg</i>	<i>663 100 / 231 350</i>	<i>131</i>
8	<i>Hochstamm</i>	<i>Klosterhof</i>	<i>663 000 / 230 740</i>	<i>205</i>
9	<i>Hochstamm</i>	<i>Klosterhof</i>	<i>662 960 / 230 620</i>	<i>205</i>
10	<i>Hochstamm</i>	<i>Klosterhof</i>	<i>662 920 / 230 730</i>	<i>205</i>
11	<i>Hochstamm</i>	<i>Richensee</i>	<i>661 540 / 230 350</i>	<i>348</i>
12	<i>Hochstamm</i>	<i>Richensee</i>	<i>661 620 / 230 460</i>	<i>340</i>
13	<i>Hochstamm</i>	<i>Bleulikon</i>	<i>662 190 / 231 330</i>	<i>249</i>
14	<i>Hochstamm</i>	<i>Bleulikon</i>	<i>662 370 / 231 510</i>	<i>115</i>
15	<i>Hochstamm</i>	<i>Richensee</i>	<i>661 550 / 230 310</i>	<i>348</i>
16	<i>Hochstamm</i>	<i>Klosterhof</i>	<i>663 350 / 231 020</i>	<i>205</i>
17	<i>Hochstamm</i>	<i>Kilchtel</i>	<i>663 120 / 231 200</i>	<i>214</i>
18	<i>Eiche</i>	<i>Trestenberg</i>	<i>662 870 / 230 690</i>	<i>205</i>
19	<i>Rosskastanie</i>	<i>Meyerhofweg</i>	<i>662 740 / 230 690</i>	<i>502</i>
20	<i>Linde</i>	<i>Lindenplatz</i>	<i>662 520 / 230 750</i>	<i>38</i>

Anhang VI

Erläuternde Skizzen

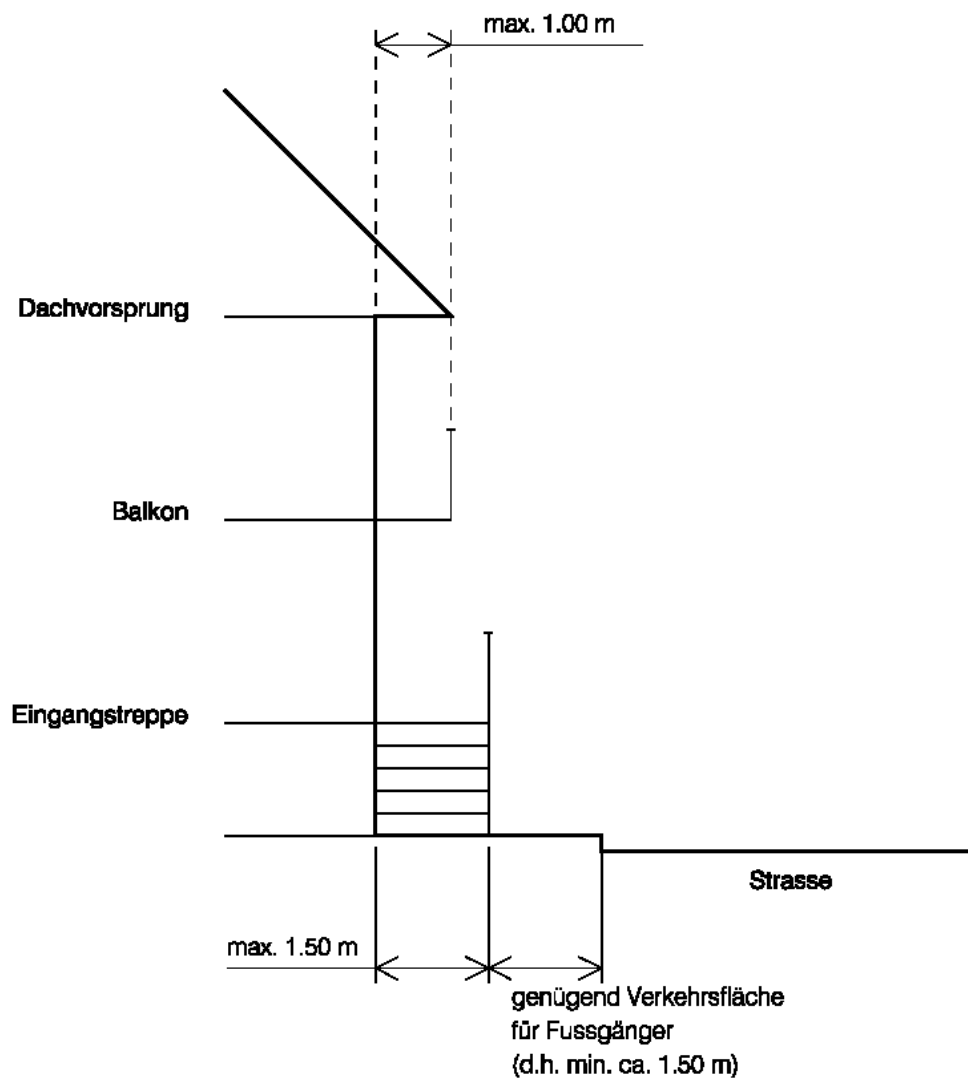
Folgende Masse und Messweisen sind in der Planungs- und Bauverordnung und in den Skizzen des Baudepartementes erläutert:

- Fassadenhöhe
- Traufhöhe
- Gebäudehöhe
- Firsthöhe
- Höhe Dachfirst
- Kniestockhöhe
- Grenzabstand bei Massiv- und Weichbauten, Kleinbauten, Unterniveaubauten, vorspringende Gebäudeteile, Mauern, Einfriedungen, Böschungen
- Mehrlängenzuschlag

Die folgenden Skizzen erläutern die besonderen Bestimmungen und Messweisen dieses Reglements. Verbindlich ist der Wortlaut der entsprechenden Vorschrift.

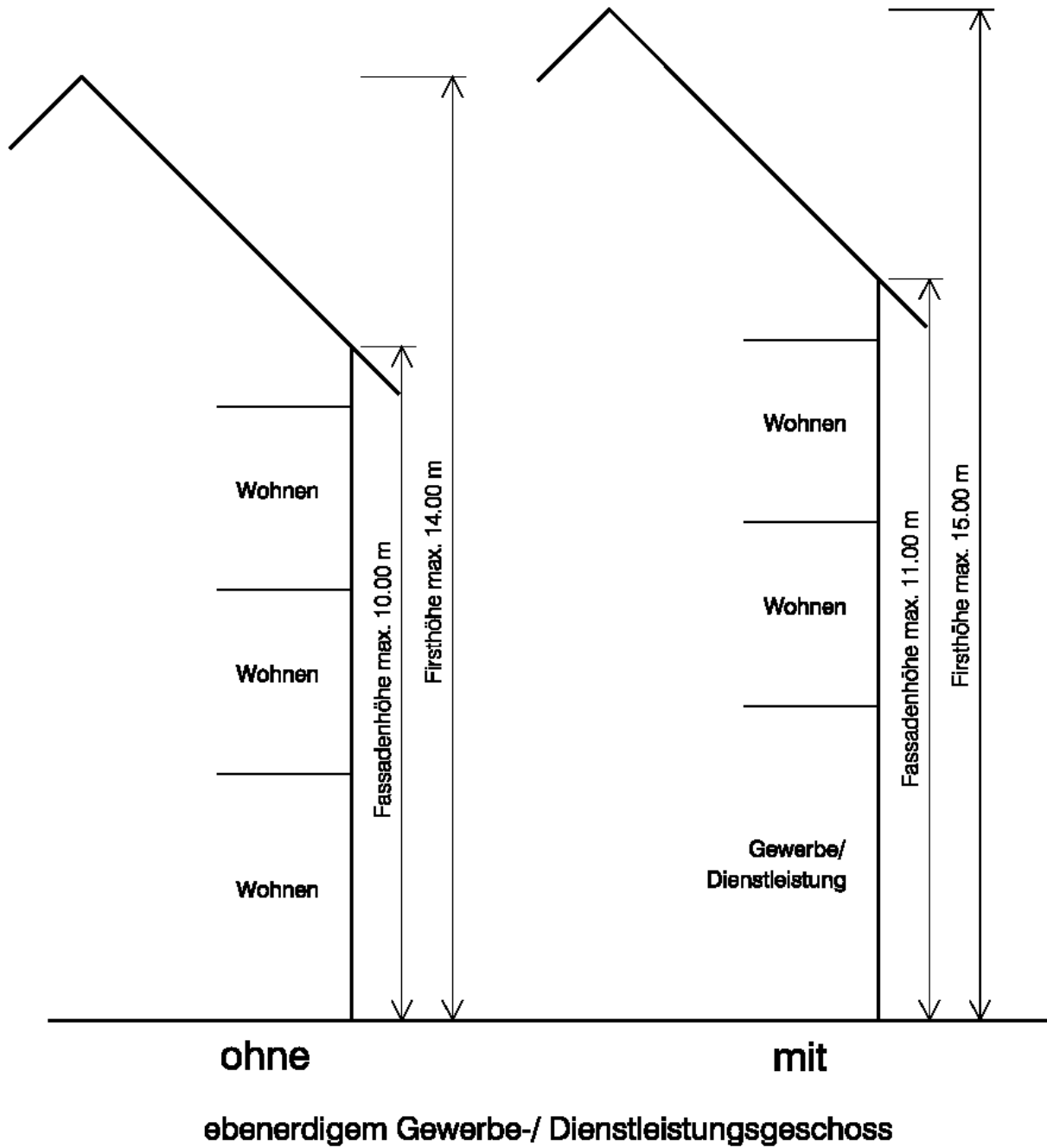
Art. 2 Abs. 6

Auskragung von Vorbauten



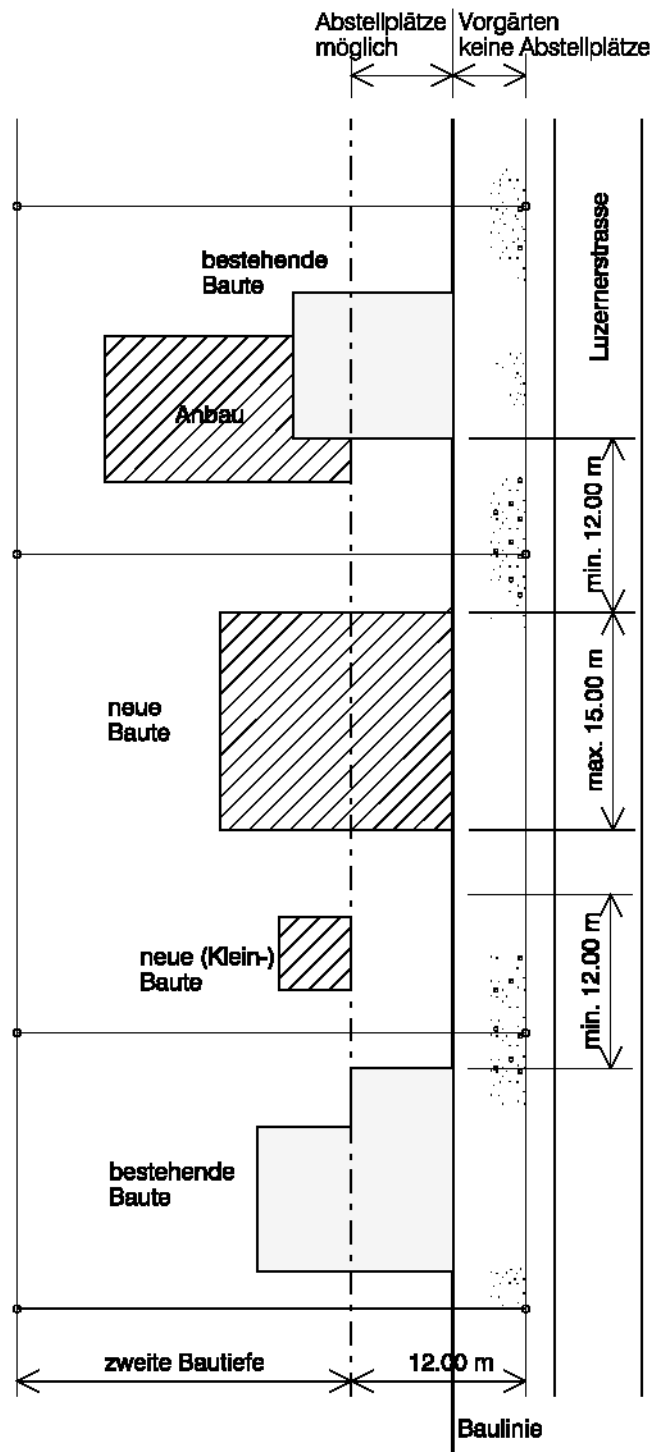
Art. 8 Abs. 2, 3

Fassaden- und Firsthöhen



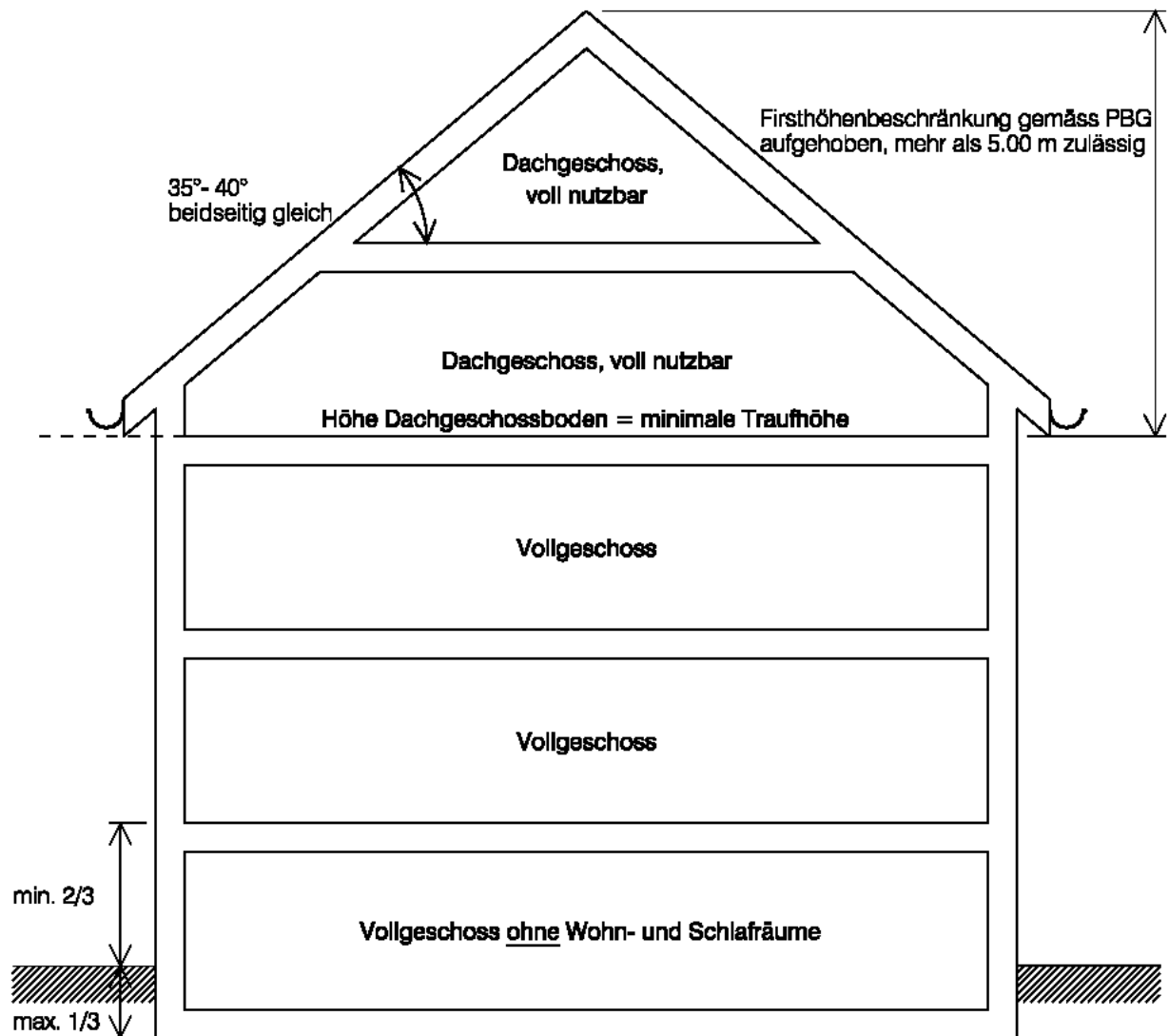
Art. 8 Abs. 5, 6

Gebäudeabstand in der ersten Bautiefe Abstand zweite Bautiefe



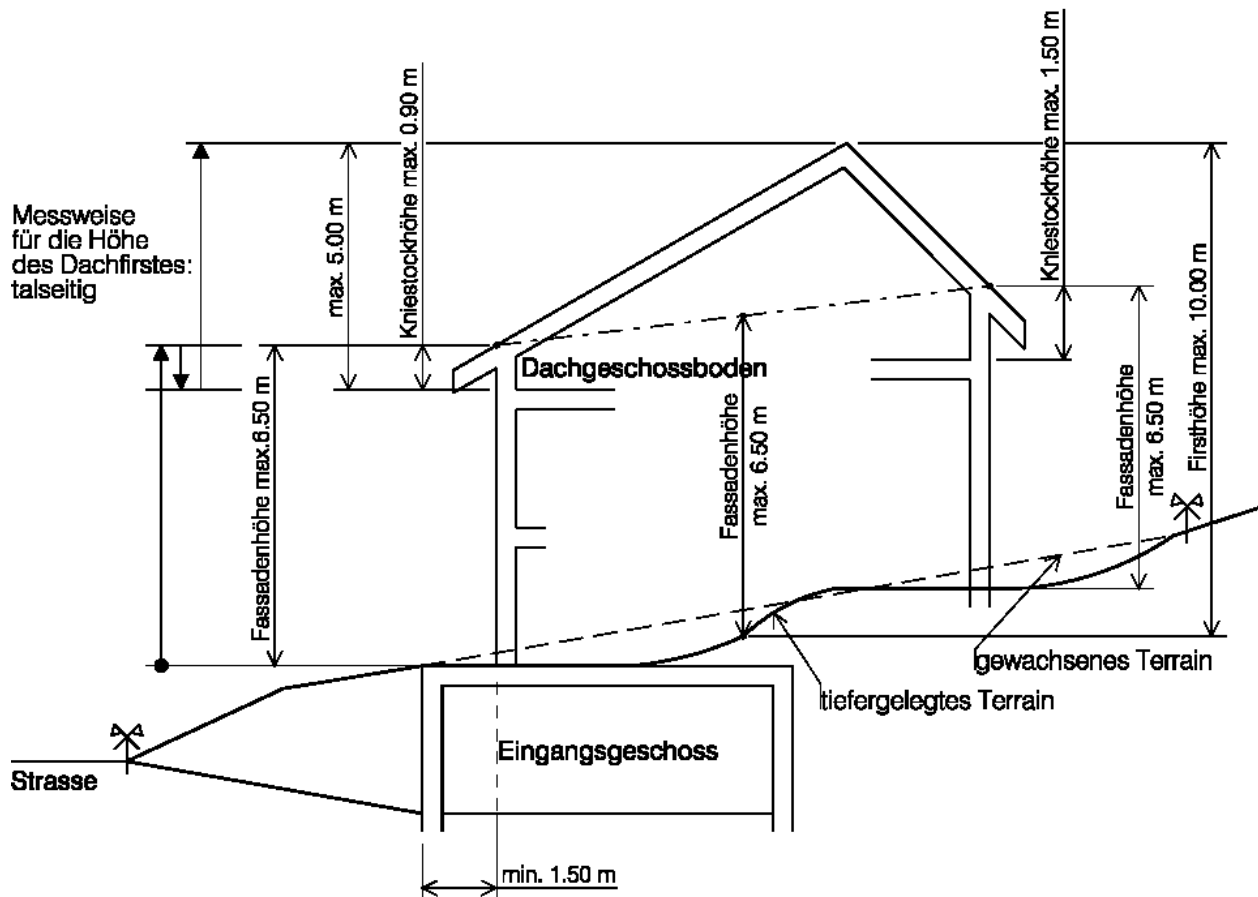
Art. 10 Abs. 5, 7, 8

Städtchenzone Richensee SR



Art. 14 Abs. 1, 3, 4

Masse Wohnzone D W/D



Art. 17 Abs. 4 **Wohnungen baulich und konstruktiv
in Verbindung mit Betrieben**

Art. 17 Abs. 5 **möglichst zusammenhängende Grünflächen**

Art. 18 Abs. 4 **möglichst zusammenhängende Grünflächen**

Grundstücke: je 1000 m²

