

Gemeinde Müswangen

Kanton Luzern

**Bau- und
Zonenreglement**

Teilrevision 2005

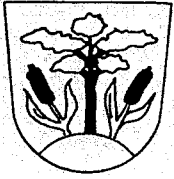
und

**Vorschriften zum
Bebauungsplan Dorfkern**

Ausgabe 2006



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM - UND UMWELTPLANUNG
Theaterstr. 15 6003 Luzern



Gemeinde Müswangen

Kanton Luzern

Bau- und Zonenreglement

vom 19. Dezember 1988

revidiert am 9. Dezember 1994
am 17. Mai 2000
und am 14. September 2005



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM - UND UMWELTPLANUNG
Theaterstr. 15 6003 Luzern

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1. Teil	<u>Einleitung</u>	4
	Art. 1 Geltungsbereich	4
	Vorbehalt eidg. und kant. Rechtes	4
	Art. 2 Zuständige Behörde	4
	Gutachten	4
	Art. 3 Gebühren	4
	Art. 4 Verwaltungsgerichtsbeschwerde	4
2. Teil	<u>Allgemeine, für das gesamte Gemeindegebiet geltende Vorschriften</u>	6
	Art. 5 Eingliederung	6
	Begrünung, Bachuferbepflanzung	6
	Pflanzenarten, Umgebungsplan	6
	Art. 6 Naturobjekte	6
	Art. 7 Aussichtspunkte	6
	Art. 8 Strassenabstand	8
	Art. 9 Grenz- und Gebäudeabstände	8
	Art. 10 Abstand zum Friedhof	8
	Art. 11 Waldgrenzen, Gewässerabstand, Waldabstand	8
	Art. 12 Zusammenbau	8
	Art. 13 Sichtbarkeit des Untergeschosses	8
	Art. 14 Dachform	10
	Dachvorsprung/Kniestockhöhe	10
	Höhe der Dachkonstruktion	10
	Dachaufbauten	10
	Sonnenkollektoren	10
	Lichtreflexionen	10
	Art. 15 Aussenantennen	10
	Art. 16 Abstellplätze	10
	Art. 17 (aufgehoben)	12
	Art. 17 ^{bis} Schutzzonen um Wasserfassungen	12

		Seite
3. Teil	<u>Zonenordnung</u>	12
	Art. 18 Zoneneinteilung	12
	Zonenpläne	14
	Art. 19 Zonenbestimmungen für die Bauzonen	14
	1. Dorfzone (D)	14
	2. Wohnzone 2 Geschosse (W2)	14
	3. Wohnzone 1 Geschoss (W1)	16
	4. Zone für öffentliche Zwecke (Oe)	16
	5. Grünzone (Gr)	18
	Art. 20 (aufgehoben)	18
	Art. 21 Bebauungsplan	18
	Art. 22 Gestaltungsplan	18
	Art. 23 Gestaltungsplanpflicht	20
	Art. 24 Zonenbestimmungen für die Nichtbauzonen	20
	1. Landwirtschaftszone (Lw)	20
	2. Übriges Gebiet üG)	20
	Art. 25 Dorfbereich	22
4. Teil	<u>Ausnahmen</u>	22
	Art. 26 Ausnahmen	22
5. Teil	<u>Übergangs- und Schlussbestimmungen</u>	24
	Art. 27 Strafen, Wiederherstellung des vorschrifts- gemässen Zustandes, Einstellung der Bau- arbeiten	24
	Art. 28 Inkrafttreten	24

Die Einwohnergemeinde Müswangen erlässt, gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989, das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 18. September 1990, das Strassengesetz (StrG) vom 21. März 1995 und das Waldgesetz (WaG) vom 1. Februar 1999 in Ergänzung dieser Gesetze, folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

1. Teil Einleitung

Art. 1

- | | |
|---|---|
| Geltungsbe-
reich | 1) Dieses Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet. |
| Vorbehalt
eidg. und
kant. Rechtes | 2) Vorbehalten bleiben in allen Fällen dem Reglement vorgehende zwingende Bestimmungen des eidgenössischen und kantonalen Rechtes. Es wird insbesondere auf die Vorschriften des kant. Planungs- und Baugesetzes verwiesen. |

Art. 2

- | | |
|-----------------------|--|
| Zuständige
Behörde | 1) Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anzuwenden hat. |
| Gutachten | 2) Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen. |

Art. 3

- | | |
|----------|--|
| Gebühren | 1) Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung von Baugesuchen und Gestaltungsplänen eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet. |
| | 2) Mit Einreichung der Prüfungsunterlagen ist ein Akontobetrag zu leisten. Er beträgt: <ul style="list-style-type: none"> - bei Baugesuchen 2‰ der mutmasslichen Baukosten; - bei Gestaltungsplänen Fr. 500.-. |

Art. 4

- | | |
|---|---|
| Verwaltungs-
gerichts-
beschwerde | Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden. |
|---|---|

Neben dem BZR und dem Zonenplan als grundeigentümergebundene Regelung besteht ein kommunaler Richtplan (Bericht und Plan 1:2000) der behördenverbindliche Sachverhalte regelt.

Es ist zu beachten, dass bei Landwirtschaftsbauten, Bauten ausserhalb der Bauzonen, im Wald, im Bereich von Wasserfassungen und Grundwasserschutzarealen und bei Bauten im Nahbereich von Gewässern und Kantonsstrassen neben dem Gemeinderat auch die entsprechenden kantonalen Stellen zuständig sind.

Gestützt auf separate Reglemente und Verordnungen fallen weitere Kosten und Gebühren an. Es handelt sich hierbei insbesondere um Kosten für Baukontrollen, Wasseranschluss- und Kanalisationsanschlussgebühren und um Kosten, die sich aus der Nachführung der Grundbuchvermessungswerke ergeben.

Über den Umfang dieser Kosten und Gebühren können auf der Gemeindekanzlei nähere Auskünfte eingeholt werden.

2. Teil **Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften**

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 5

- | | |
|--------------------------------|---|
| Eingliederung | 1) Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform, Materialwahl oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Der regionstypische Baustil ist angemessen zu berücksichtigen. |
| Begrünung, Bachuferbepflanzung | 2) Die Gebäudeumgebung ist angemessen zu begrünen. Soweit möglich und zweckmässig sind vor Baubeginn vorhandene Sträucher und Bäume zu erhalten. Im Zusammenhang mit bewilligungspflichtigen Bauvorhaben sind die im Zonenplan 1:2'000 auf dem gleichen Grundstück eingetragenen Bachuferbepflanzungen soweit sie fehlen zu ergänzen und zusammen mit den vorhandenen im Sinne von Art. 6, BZR zu erhalten. |
| Pflanzenarten, Umgebungsplan | 3) Für Begrünungen sind standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Anforderungen bezüglich Begrünung stellen und nötigenfalls einen Umgebungsplan verlangen. |

Art. 6

- | | |
|--------------|---|
| Naturobjekte | 1) Die im "Verzeichnis der Naturobjekte" (vergleiche Anhang) aufgeführten und im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte (markante Einzelbäume und Baumgruppen sowie Bachufergehölze und Feldhecken usw.) sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten und zu pflegen. |
| | 2) Die Naturobjekte dürfen nicht gerodet, jedoch forstwirtschaftlich gepflegt und wegen Überalterung, Krankheit oder Gefährdung Dritter mit Bewilligung des Gemeinderates gegen Ersatz beseitigt werden. |

Art. 7

- | | |
|-----------------|--|
| Aussichtspunkte | 1) Die im "Verzeichnis der Aussichtspunkte" (vergleiche Anhang) aufgeführten und im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte sind öffentlich zugänglich zu halten und die von ihnen mögliche Nah- und Fernsicht ist zu erhalten. |
| | 2) Der Gemeinderat ist berechtigt, die Aussichtspunkte mit Fusswegen zu erschliessen und mit Sitzgelegenheiten zu versehen. Er kann bei der Neuanlage von Gebäuden, Mauern, Einfriedungen, Pflanzungen und dergleichen Auflagen zum Schutz der von den Aussichtspunkten möglichen Nah- und Fernsicht machen. |

Siehe auch §§ 140 bis 143 PBG und das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990, insbesondere §§ 1 bis 6.

Siehe auch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze vom 19. Dezember 1989.

Abstände

Art. 8

Strassenabstand 1) Wo kein genehmigter Bbauungs-, Baulinien- oder Strassenplan vorliegt, gelten die Mindestabstände des Strassengesetzes. Für das Nähere wird auf §§ 84 ff StrG und auf das Strassenreglement der Gemeinde Müswangen verwiesen.

Art. 9

Grenz- und Gebäudeabstände Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach den Bestimmungen des PBG.

Art. 10

Abstand zum Friedhof Der Abstand von Bauten zum Friedhof ergibt sich aus der im Zonenplan 1:2'000 eingetragenen Baulinie.

Art. 11

Waldgrenzen, Gewässerabstand, Waldabstand 1) Die Waldgrenzen bezeichnen die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

2) Die Gewässerabstandsvorschriften bestimmen sich nach den §§ 5 und 6 des kantonalen Wasserbaugesetzes, die Waldabstandsvorschriften nach § 136 PBG.

3) Davon abweichende Baulinien sind im Zonenplan 1:2'000 festgelegt.

Bauweise, Untergeschoss und Dachgestaltung

Art. 12

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

Art. 13

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

Im Perimeter des Bebauungsplanes Dorfkern und zum Teil auch innerhalb der Gestaltungspläne sind abweichende Regelungen festgelegt.

Siehe §§ 120 bis 134 PBG.

Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massiv- und 6 m bei Weichbauten. Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge ist gemäss § 122 Abs. 5 PBG ein Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen.

Der minimale Waldabstand beträgt 20 m gemessen ab einer Entfernung von 2 m von der Stockmittenverbindungsline der Randbäume, in den Bauzonen gemessen ab Waldgrenze.

Generell beträgt der minimale Gewässerabstand gemessen ab Böschungsoberkante 6 m innerhalb und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

Im Zonenplan 1:2'000 sowie im Bebauungsplan Dorfkern sind von diesen Massen zum Teil abweichende Gewässer- und Waldabstandslinien festgelegt.

Für die Wohnzone 2 Geschosse (W2) gilt die Einschränkung gemäss Art. 19 Ziff. 2.

Art. 14

- | | |
|-----------------------------|---|
| Dachform | 1) Die Dachform ist in der Regel als beidseitig gleich geneigtes Satteldach oder aus dem Satteldach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 25 bis 45° a.T. aufweist.
Der Gemeinderat kann für kleinere Anbauten Ausnahmen gestatten, wenn bei Flachdächern diese als begehbare Terrassen ausgebildet werden und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Für An- und Nebenbauten kleineren Ausmasses, sind Pultdächer zulässig.
Für landwirtschaftliche Nebenbauten ausserhalb des engeren Dorfbereiches kann der Gemeinderat andere Dachformen gestatten. |
| Dachvorsprung/Kniestockhöhe | 2) Das Dach ist im herkömmlichen Sinn allseitig vorspringend auszugestalten. Die Kniestockhöhe beziehungsweise der Dachvorsprung ist in der Regel so zu bemessen, dass die Höhe von Unterkante Traufe nicht über die Oberkante des Dachgeschossbodens zu liegen kommt. |
| Höhe der Dachkonstruktion | 3) Die Höhe des Dachfirstes ist im Rahmen der Abs. 1) und 2) nicht beschränkt; der Gemeinderat kann jedoch überhohe Dachkonstruktionen untersagen, wenn die Gesamtproportionen des Gebäudes oder berechnete Nachbarschaftsanliegen dies gebieten. |
| Dachaufbauten | 4) Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden. Ihre Gesamtlänge darf einen Drittel der Dachlänge nicht übersteigen.
5) Reine Dacheinschnitte können in Ausnahmefällen vom Gemeinderat bewilligt werden. |
| Sonnenkollektoren | 6) Sonnenkollektoren und dergleichen sind zulässig, wenn bezüglich Gliederung und Farbgebung insgesamt eine befriedigende Lösung resultiert. |
| Lichtreflexionen | 7) Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und dergleichen dürfen keine störenden Lichtreflexionen verursachen. |

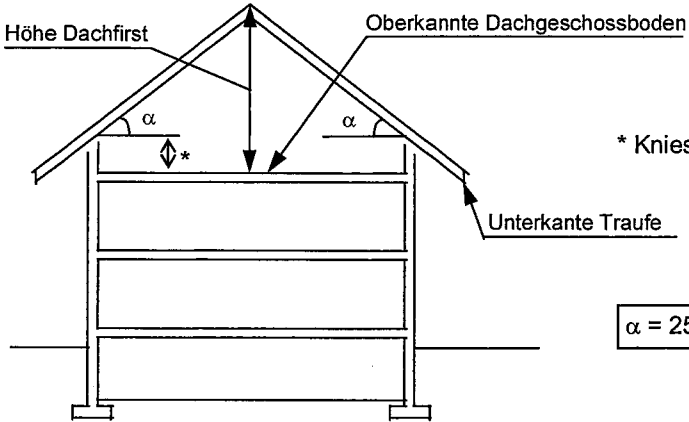
Weitere Bestimmungen

Art. 15

- | | |
|----------------|--|
| Aussenantennen | Die Zulässigkeit von Aussenantennen richtet sich nach § 143 PBG. |
|----------------|--|

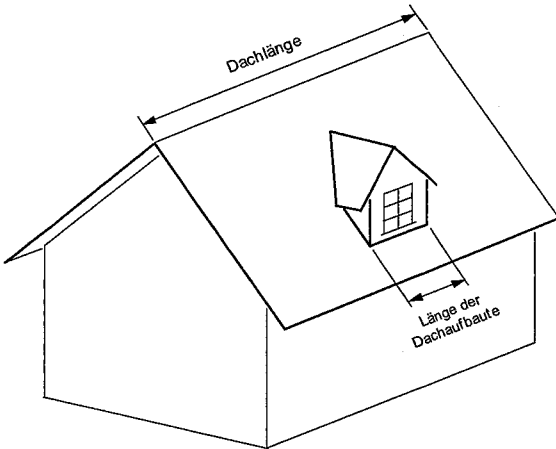
Art. 16

- | | |
|---------------|--|
| Abstellplätze | 1) Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen ist im Sinne der §§ 93 ff StrG die Zahl der Abstell- oder Garagenplätze wie folgt zu bemessen:
<ul style="list-style-type: none"> - Für Wohnbauten 1.5 pro Wohnung. - Für Ladenlokale zwei pro 30 m² effektiver Geschäftsfläche. |
|---------------|--|



* Kniestock

$\alpha = 25$ bis 45° after Teilung



Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten darf einen Drittel der Dachlänge nicht übersteigen.

- Für Café und Restaurationslokalitäten einen pro 5 Sitzplätze.
 - Für andere Gewerbebauten 0.5 pro Arbeitsplatz.
- 2) Bruchteile von Abstell- oder Garagenplätzen sind aufzurunden. Die Zufahrt zu Einzelgaragen darf als Besucherparkplatz gerechnet werden.
 - 3) Der Gemeinderat kann die Zahl der Abstellplätze gemäss § 94 StrG nach oben begrenzen.

Art. 17

Aufgehoben mit Beschluss vom 14. September 2005

Art. 17^{bis}

Schutz-
zonen um
Wasser-
fassungen

- 1) Bauten und Anlagen innerhalb der im Zonenplan 1:5'000 eingetragenen Schutzzonen um Wasserfassungen dürfen nur nach Vorliegen von Schutzzonenplänen mit den entsprechenden Schutzzonenreglementen gemäss Wegleitung des Bundesamtes für Umwelt (früher: eidg. Amt für Umweltschutz) erstellt werden.
- 2) Sämtliche Vorkehren, welche zu einer Beeinträchtigung der Wasserqualität und -quantität führen können, sind bis zum Vorliegen des entsprechenden Schutzzonenreglementes untersagt.

3. Teil **Zonenordnung**

Art. 18

Zoneneinteilung

- 1) Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

a. Bauzonen

- | | | |
|----|-----------------------------|----|
| 1. | Dorfzone | D |
| 2. | Wohnzone 2 Geschosse | W2 |
| 3. | Wohnzone 1 Geschoss | W1 |
| 4. | Zone für öffentliche Zwecke | Oe |
| 5. | Grünzone | Gr |

In Überlagerung zu den Bauzonen sind im weiteren Gebiete bezeichnet, in denen die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes besteht.

b. Nichtbauzonen

- | | | |
|----|---------------------|----|
| 1. | Landwirtschaftszone | Lw |
| 2. | Übriges Gebiet | ÜG |

Zusätzlich wird für das Dorfgebiet in Überlagerung zu Bau- und Nichtbauzonen ein Dorfbereich festgelegt.

Überdimensionierte Parkplätze können das Orts- und Landschaftsbild sowie die Wohnumgebung beeinträchtigen. Parkplätze sind deshalb in Umfang und Gestaltung dem Ort anzupassen. Sie sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

Der Kanton erstellt eine Gewässerschutzkarte. Er erlässt für die Grundwasserschutzzonen die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen (vgl. das Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 27. Januar 1997).

Vorbehalten bleibt das Waldrecht.

Vgl. zu den im Zonenplan enthaltenen Naturobjekten Art. 6 BZR.

2) Zur besseren Lesbarkeit sind wichtige Strassen weiss dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden.

Zonenpläne

3) Die Zonen sind in den Zonenplänen 1:2'000 und 1:5'000 festgehalten. Die Zonenpläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes.

Art. 19

In den Bauzonen gelten folgende spezielle Bestimmungen:

Zonenbestimmungen für die Bauzonen

1. Dorfzone (D)

Zweck Die Dorfzone dient der Erhaltung und der massvollen Erneuerung und Ergänzung des Ortsbildes von Müswangen unter Wahrung der erhaltenswerten Bausubstanz und des Ortsbildes, sowohl hinsichtlich seines Charakters als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.

Nutzung Bauten dürfen zu Wohn- und Landwirtschaftszwecken genutzt werden.

Nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie den Charakter des erhaltenswerten Ortsbildes nicht stören.

Die Errichtung neuer oder die Erweiterung bestehender Schweinehaltungen und ähnlich störender Tierhaltungen ist unzulässig. Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen Bedingungen und Auflagen baulicher und betrieblicher Art festhalten, die geeignet sind, die Beeinträchtigungen der Nachbarschaft auf ein erträgliches Mass herabzusetzen.

Bebauungsplan Dorf kern Es gelten die im Bebauungsplan Dorfkern festgelegten Bauvorschriften. Der Bebauungsplan kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2. Wohnzone 2 Geschosse (W2)

Nutzung Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebauten gestattet.

Geschosszahl Höchstens 2 Vollgeschosse.

Das erste Dachgeschoss darf ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll ausgebaut werden. Ein zweites Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgt.

Die diesem Bau- und Zonenreglement beigelegten verkleinerten Zonenpläne dienen zur ungefähren Orientierung. Die Originalzonenpläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

Dort kann auch der kommunale Richtplan (Bericht und Plan 1:2'000) eingesehen werden.

Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist durch die §§ 184 bis 205 PBG festgelegt.

Damit der Ablauf im Interesse aller am Verfahren beteiligten Personen und Behörden nicht unnötig kompliziert wird, empfehlen wir den Bauwilligen, in einem frühen Zeitpunkt, spätestens bevor mit der Ausarbeitung des definitiven Bauprojektes begonnen wird, Kontakt mit dem Gemeinderat aufzunehmen. So können die Vorstellungen der künftigen Bauherrschaft und der Gemeindebehörde frühzeitig, bevor grosse Kosten aufgelaufen sind, aufeinander abgestimmt werden. Der Gemeinderat kann zudem die Bauwilligen mit den vorhandenen Planungsinstrumenten wie Bau- und Zonenreglement, kommunale Richtplanung und allfälliger Sondernutzungspläne (Bebauungs- und Gestaltungspläne) vertraut machen und auf bestehende Besonderheiten wie Schutzzonen oder starke Windexpositionen hinweisen.

Siehe Seiten 33 bis 39.

Für die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen zu den Zonen siehe Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Bei Erreichen der maximal zulässigen Geschosshöhe darf in einer ersten Bautiefe angrenzend an die Wohnzone 1 Geschoss (W1) das Untergeschoss mit maximal 1.20 m zum gewachsenen Terrain herausragen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen.

Ausnutzungsziffer	höchstens	0.45*
Gebäudelänge	höchstens	22 m

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

3. Wohnzone 1 Geschoss (W1)

Nutzung Es sind Wohnbauten gestattet.
Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind in Verbindung mit Wohnbauten ebenfalls gestattet, wenn die Bauten nicht wesentlich von der in einer solchen Zone üblichen Bauweise abweichen.

Geschosshöhe Höchstens 1 Vollgeschoss.
Das erste Dachgeschoss darf ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll ausgebaut werden. Ein zweites Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgt.

Ausnutzungsziffer	höchstens	0.30*
Gebäudelänge	höchstens	20 m

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

4. Zone für öffentliche Zwecke (Oe)

Zweck Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

Nutzung In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

Bauvorschriften Geschosshöhe, Ausnutzung usw. legt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

* Der Faktor gemäss § 9² PBV beträgt 1.0

Für die Definition der Ausnützungsziffer siehe Vollzugsverordnung zum PBG (PBV) vom 27. November 2001.

Für die Definition der Ausnützungsziffer siehe Vollzugsverordnung zum PBG (PBV) vom 27. November 2001.

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

5. Grünzone (Gr)

Zweck Die Grünzone dient zur Schaffung von Freiflächen im Baugebiet, insbesondere zur Freihaltung von Bachufern und der Umgebung des Friedhofes und zum Schutz von Wasserfassungen.

Nutzung Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Zone dienen oder die im öffentlichen Interesse auf einen Standort in dieser Zone angewiesen sind.

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 20

Aufgehoben mit Beschluss vom 14. September 2005

Art. 21

Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt Bebauungspläne im Sinne des PBG aufzustellen.

Art. 22

Gestaltungsplan

1) Der Gemeinderat kann im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 5000 m², bzw. bei verdichteter Bauweise bei einer Minimalfläche von 2000 m², Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.

2) Der Gemeinderat kann solche Abweichungen gestatten, wenn:

- es sich um wohnhygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- grössere zusammenhängende Grün-, Garten- und Baumanlagen vorgesehen und Kinderspielplätze mit genügender Grösse und an sinnvoller Lage angelegt werden;
- die Verkehrsflächen als Bestandteil der Wohnumgebung gestaltet werden;
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmässig angeordnet und die Garagen wenn möglich zusammengefasst und unter Terrain angelegt werden;
- soweit nötig zusätzliche Fusswege erstellt werden;
- gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Siehe §§ 15 bis 22 und 65 bis 71 PBG.

Siehe §§ 15 bis 22 und 72 bis 80 PBG.

Es ist zu beachten, dass der Detaillierungsgrad eines Gestaltungsplanes nicht grösser sein soll, als dies zur Sicherstellung einer sinnvollen Überbauung notwendig ist. So ist beispielsweise die verbindliche Festlegung von Wohnungsgrundrissen in der Regel unnötig und behindert die spätere Berücksichtigung von individuellen Wünschen der Bauherrschaft. Beispiele von Wohnungsgrundrissen für die vorgesehenen Haustypen sind aber in jedem Fall erforderlich für den Nachweis, dass eine sinnvolle Überbauung mit den getroffenen Regelungen möglich ist. Dagegen ist der verbindlichen Festlegung der gemeinschaftlich zu erstellenden Anlagen wie etwa Erschliessung, Parkierung, Heizzentrale, Quartierfreiräume, Spielplätze etc. grössere Aufmerksamkeit zu schenken. Insbesondere im neu zu erstellenden Gestaltungsplan auf einer Teilfläche der Parzelle 25 ist wegen der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse auch der Etappierung grosse Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Jahre 2005 bestanden folgende Gestaltungspläne:

- G1 GP 'Sonn matt' vom 30.6.1979
- G2 GP 'Steiacher Ost' vom 8.8.1979, revidiert am 23.12.2003
- G3 GP 'Steiacher West' vom 28.5.1984
- G4 GP 'Schür matt' vom 10.5.1990, revidiert am 19.4.1994
- G5 GP 'Hof matt' vom 22.8.2000

3) Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 2) erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzung einen Zuschlag von bis zu 15 % gewähren.

Die zonengemässe Vollgeschosszahl kann nur in der Wohnzone 1 Geschoss um maximal eines erhöht werden.

Art. 23

Gestaltungsplanpflicht

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

Art. 24

Zonenbestimmungen für die Nichtbauzonen

In den Nichtbauzonen gelten folgende spezielle Bestimmungen:

1. Landwirtschaftszone (Lw)

Zweck Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den gewerblichen Gartenbau eignet oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

Nutzung Bauten und Anlagen sind im Rahmen der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Vorschriften zulässig.

Der Gemeinderat kann zum Schutz des Landschaftsbildes Einfluss auf Standort, Stellung, kubische Gestaltung und Materialwahl von Bauten und Anlagen nehmen, sowie eine angemessene Begrünung ihrer Umgebung verlangen.

Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Silobauten und dergleichen sind nur gestattet, wenn sie nicht dominant in Erscheinung treten und durch Bepflanzung begrünt werden. Andere bewilligungspflichtige Massnahmen wie Terrainveränderungen und dergleichen sind zu untersagen, wenn sie zu einer dauernden nachteiligen Veränderung der Landschaft beitragen.

Geschosszahl Für Wohnbauten sind in der Regel 2 Vollgeschosse zulässig.

LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2. Übriges Gebiet (ÜG)

Zweck Alles Land, das keiner Zone zugewiesen ist, wird als übriges Gebiet bezeichnet. Es handelt sich dabei insbesondere um Verkehrsanlagen und um Gebiete deren definitive Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Es ist zu beachten, dass die allgemeinen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements auch in den Nichtbauzonen gelten.

- Nutzung Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone, soweit keine vorgesehene Nutzungen beeinträchtigt werden.
- LES Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25

Dorfbereich

Um das Dorf ist nach Massgabe des Zonenplanes 1:2'000 ein Dorfbereich festgelegt. Innerhalb des Dorfbereiches gilt:

- a. Dem Schutz des Ortsbildes ist besondere Beachtung zu schenken. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie den massgebenden Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und wenn sie zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- b. Die bestehenden Obstbäume in der Landwirtschaftszone sind geschützt; abgehende Obstbäume sind durch hochstämmige zu ersetzen.
- c. Der Dorfrand ist, soweit er mit dem Bauzonenrand übereinstimmt, im Rahmen bewilligungspflichtiger, grösserer Bauvorhaben auf denselben Grundstücken mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

4. Teil

Ausnahmen

Art. 26

Ausnahmen

- 1) Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohl vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.
- 2) Ausnahmen im Sinne von Abs. 1) kommen insbesondere in Betracht:
 - a. beim Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse, wenn die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde,
 - b. beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht;
 - c. zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität,
 - d. wenn die Anwendung der Bauvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Resultat führen würde;
 - e. für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
 - f. für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
 - g. für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

- 3) Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1) und 2) und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- 4) Die Vorschriften des PBG bleiben vorbehalten.

5. Teil **Übergangs- und Schlussbestimmungen**

Art. 27

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

- 1) Die Vorschriften des PBG über Strafen, die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- 2) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis Fr. 100'000.— bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis Fr. 40'000.—. Wer die Vorschriften von Art. 6 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Bussen bis Fr. 20'000.—, in leichten Fällen bis Fr. 5'000.— bestraft.

Art. 28

Inkrafttreten

- 1) Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 5. Mai 1977.
- 2) Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- 3) Dieses Reglement geht den Bauvorschriften der bestehenden Gestaltungspläne vor. Die Festlegungen dieser Gestaltungspläne bleiben anwendbar, soweit sie mit dem Bau- und Zonenreglement nicht im Widerspruch stehen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 19. Dezember 1988.
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *J. Sattler*

Der Schreiber: *H. Furrer*

Vom Regierungsrat am 16. August 1989 mit Beschluss Nr. 2131 genehmigt.

Siehe §§ 208 bis 214 PBG.

Dies gilt insbesondere bezüglich Ausnützungsziffer, sowie Nutzung und Gestaltung des Daches, wo das BZR den Spielraum der ursprünglichen Gestaltungsplanvorschriften erweitert hat.

Teilrevision 1994:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 9. Dezember 1994 und 31. Januar 1995.

Vom Regierungsrat am 16. August 1995 mit Beschluss Nr. 2253 genehmigt.

Teilrevision 2000:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 17. Mai 2000.

Vom Regierungsrat am 23. Januar 2001 mit Beschluss Nr. 81 genehmigt.

Teilrevision 2005:

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. September 2005.

Vom Regierungsrat am 12. Mai 2005 mit Beschluss Nr. 570 genehmigt.

Die Anordnungen und Korrekturen gemäss den Genehmigungsentscheiden sind nachgetragen.

VERZEICHNIS DER NATUROBJEKTE

Plan: Zonenplan 1:5'000 der Gemeinde Müswangen

Objekt- nummer (siehe auch Plan)	Objektbezeichnung (markanter Einzelbaum oder Baumgruppe, Allee, Feldhecke, Ufergehölz usw.)	Nähere Umschreibung (Baum- oder Strauch- arten, Anzahl, Aus- mass, Alter, Zustand usw.)	Parzel- len - Num- mer	Bemerkungen (Gefähr- dung usw.)
1	2 Einzelbäume	Linde, Nuss	148	
2	2 Einzelbäume	Nuss	149	
3	Allee		105	
4	Feldhecke		106	
5	Einzelbaum	Nuss	19	
6	2 Einzelbäume	Nuss, Tanne	21	
7	2 Einzelbäume	Nuss	22	
8	Einzelbaum	Linde	495	
10	Feldhecke		35	
11	Feldhecke	mit Eschen	37	
12	Feldhecke		38	
13	2 Einzelbäume	Eichen	423	
14	Feldhecke	mit Eiche	423	
15	Feldhecke	mit Eiche, Kirsch- bäumen u.a.	511	
16	Ufergehölz	mit Kirschbaum	511	
17	Ufergehölz	mit Kirschbaum	511 418 417	
18	2 Einzelbäume	Buche, Kastanie	55	
19	Ufergehölz		60 397 96 94	
20	Ufergehölz	mit Tannen mit Eschen	58 59 398 508 396 395 376	

A n h a n g z u m B Z R

Objekt- nummer (siehe auch Plan)	Objektbezeichnung (markanter Einzelbaum oder Baumgruppe, Allee, Feldhecke, Ufergehölz usw.)	Nähere Umschreibung (Baum- oder Strauch- arten, Anzahl, Aus- mass, Alter, Zustand usw.)	Parzel- - Num- mer	Bemerkungen (Gefähr- dung usw.)
21	Feldhecke		399 400	
22	Baumgruppe	Linde, Nuss	402	
23	2 Einzelbäume	Linde, Nuss	394/376	
24	Feldhecke	mit 5 Bäumen	406	
25	2 Feldhecken		357	
26	Einzelbaum	Tanne	357	
27	Einzelbaum	Erle	366 367	
28	Feldhecke		367	
29	Einzelbaum	Tanne	356	
30	Einzelbaum	Eiche	353	
31	Einzelbaum	Nuss	370	
32	Feldhecken	Buche, Kastanie	371/372 351	
33	Feldhecke		336	
34	Einzelbaum	Eiche	387	
35	Einzelbaum	Eiche	381	
36	Feldhecke	mit 2 Eichen	380 382	auf Grenze
37	Feldhecke		390	
38	Ufergehölz		379 437	
39	Einzelbaum	Linde	392	
40	Ufergehölz		392	
41	Ufergehölz		378	
42	Einzelbaum	Eiche	378 377	auf Grenze
43	Ufergehölz		377 374	
44	Ufergehölz		376 460 459 458	
45	2 Einzelbäume	Pappel, Eiche	375	
46	Ufergehölz		481	

A n h a n g z u m B Z R

Objekt- nummer (siehe auch Plan)	Objektbezeichnung (markanter Einzelbaum oder Baumgruppe, Allee, Feldhecke, Ufergehölz usw.)	Nähere Umschreibung (Baum- oder Strauch- arten, Anzahl, Aus- mass, Alter, Zustand usw.)	Parzel- len - Num- mer	Bemerkungen (Gefähr- dung usw.)
47	Ufergehölz		479	
48	Ufergehölz		477	
49	Ufergehölz		442	
50	Ufergehölz		452	
51	Baumgruppe		447	
52	Einzelbaum	Tanne	448	
53	Feldhecke		92 94	auf Grenze
54	Feldhecke	mit Eiche	94	
55	Feldhecke	mit Eichen und Eschen	79	
56	Feldhecke	mit Eschen	160 162 163	
57	Einzelbaum	Linde	433	
58	Einzelbäume	Buche, Nuss, Kastanie	230	

VERZEICHNIS DER AUSSICHTSPUNKTE

Plan: Zonenplan 1:5'000 der Gemeinde Müswangen

Nummer (siehe auch Plan)	Punktbezeich- nung	Parzellen - Nummer	Mögliche Aussicht	Bemerkungen
1	Büel (Punkt 765,9)	151	Hämikon, Erlösen, Homberg, z.T. Hallwilersee	An Wanderweg gelegen. (Enthalten im regionalen Richtplan.)
2	Sulzstrasse (Neumatte)	370	Erlösen, Hallwilersee, Pilatus	
3	Weienbrunnen (Waldrand)	335 336	Erlösen, Napfgebiet	



Gemeinde Müswangen

Kanton Luzern

Vorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern

vom 12. Januar 1989

geändert am 11. Dezember 1996,

am 6. Mai 1997

und am 20. Februar 2001



THEO STIERLI + PARTNER AG
RAUM - UND UMWELTPLANUNG
Theaterstr. 15 6003 Luzern

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I.	33
	<u>Geltungsbereich</u>
Art. 1	33
Art. 2	33
II.	33
	<u>Allgemeine Vorschriften</u>
Art. 3	33
Art. 4	33
III.	34
	<u>Um- und Ersatzbauten</u>
Art. 5	34
Art. 6	34
Art. 7	34
Art. 8	34
	Unterschutzstellungen
Art. 9	34
Art. 10	34
IV.	35
	<u>Neubauten</u>
Art. 11	35
Art. 12	35
Art. 13	35
Art. 14	35
Art. 15	35
Art. 16	36
Art. 17	36
V.	36
	<u>Umgebungsgestaltung</u>
Art. 18	36
Art. 19	36
Art. 20	36
Art. 21	36
V ^{bis} .	37
	<u>Empfindlicher Bereich</u>
Art. 21 ^{bis}	37
	Nutzung
	Umgebung
VI.	37
	<u>Ausführungs- und Übergangsbestimmungen</u>
Art. 22	37
Art. 23	37
Art. 24	37
Art. 25	38

Die Gemeinde Müswangen erlässt gestützt auf § 43 ff des kantonalen Baugesetzes vom 15.9.1970 (neu § 65 ff PBG) und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts folgende

BAUVORSCHRIFTEN FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET DORFKERN MÜSWANGEN

vom 12. Januar 1989

geändert am 11. Dezember 1996,
am 6. Mai 1997 und am 20. Februar 2001

I. Geltungsbereich

Art. 1
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten innerhalb des im zugehörigen Bebauungsplan 1 : 1'000 bezeichneten Perimeters. Geltungsbereich

Art. 2
Diese Vorschriften gehen den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes vor. Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes gelten ergänzend. Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

II. Allgemeine Vorschriften

Art. 3
Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenart des Ortsbildes Müswangen mit regionaler Bedeutung. Zweck

Art. 4
Bauten, Anlagen und Umschwung haben sich in Form und Massstäblichkeit sowie dem äusseren Erscheinungsbild in das Ortsbild einzufügen. Allgemeiner Gestaltungsgrundsatz

III. Um- und Ersatzbauten

Art. 5

Schwarz
umrandete
Gebäude

Diese Gebäude sind in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten.

Art. 6

Kariert dar-
gestellte
Gebäude

Diese Gebäude, welche im bestehenden Ausmass erhalten werden dürfen, können entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil oder nach Art. 11 ff umgebaut oder ersetzt werden.

Art. 7

Störende
Gebäude
oder Bauteile

Bei Um- und Ersatzbauten sind die im Plan als störend bezeichneten Gebäude und Bauteile in ihrer äusserlichen Erscheinung besser ins Ortsbild einzupassen.

Art. 8

Abweichun-
gen

Abweichungen gegenüber dem heutigen Baubestand kann der Gemeinderat bewilligen, wenn diese zu einer Verbesserung der Gestaltung oder der wohngygienischen Verhältnisse führen oder wenn diese in einem überwiegenden öffentlichen Interesse liegen. Die allgemeinen Gestaltungsbestimmungen gemäss Art. 4 dieser Vorschriften sind aber in jedem Fall zu beachten.

Unterschut-
zstellungen

Vorbehalten bleiben allfällige Unterschützstellungen.

Art. 9

Fassaden-
linien

Gebäude sind auf die im Bebauungsplan bezeichneten Fassadenlinien zu stellen.

Art. 10

Abbruch

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung darf nur erteilt werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.

IV. Neubauten

Art. 11

Es gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	Höchstens 3 Vollgeschosse. Bei Erreichen der maximal zulässigen Geschosszahl muss das oberste als Dachgeschoss ausgebildet werden. Ein weiteres Dachgeschoss kann für Wohnzwecke verwendet werden, soweit die Belichtung giebelseitig erfolgt.	Grundmasse für Neubauten sowie für Um- und Ersatzbauten, welche nicht unter Art. 5 und 6 fallen
Gebäuelänge	Höchstens 25 m.	
Landwirtschaftliche Bauten	Bezüglich Gebäudehöhe und Gebäuelänge kann der Gemeinderat bei landwirtschaftlichen Bauten Ausnahmen bewilligen.	

Art. 12

Für die Strassenabstands-, Gewässerabstands- und Waldabstandslinien gilt § 21 des kantonalen Baugesetzes (neu § 30 ff PBG). Baulinien

Art. 13

Die Dachform und -neigung haben mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen. Die Hauptfirstrichtung ist so zu wählen, dass eine optimale Einfügung der Bauten ins Ortsbild erreicht wird. Dachform

Art. 14

Die Dächer sind vorrangig mit Ziegel in den ortsüblichen Farbtönen zu decken. Zur Eindeckung von Ökonomie- und Nebengebäuden kann der Gemeinderat auch andere Materialien gestatten, wenn sie in ihrer optischen Wirkung ähnlich sind. Bedachungsmaterial

Art. 15

Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Vereinzelt Dachflächenfenster sind im Ausmass von max. 0.50 m² Glaslicht zulässig. Die Gesamtfläche der Dachflächenfenster hat max. 2% der Dachflächenansicht zu betragen. Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Art. 16

Fassaden

Die Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportion in das Ortsbild einfügen.
Die Materialwahl und Farbgebung haben die herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen.
Reklamen, Beschriftungen und Schaukästen sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Gestaltung oder Massstäblichkeit das Ortsbild stören.

Art. 17

Fenster

Fenster haben die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen und die herkömmliche Anordnung in der Fassade zu übernehmen. Aus wohnhygienischen Gründen kann der Gemeinderat dann breitere Fenster gestatten, wenn diese sichtbar in stehende Rechtecke unterteilt werden.
Bei Wohnbauten sind möglichst zweiflügelige Fenster mit aussenliegender Sprossenteilung und mit Fensterläden anzubringen.

V. Umgebungsgestaltung

Art. 18

Umgebung

Veränderungen des gewachsenen Terrains sind generell bewilligungspflichtig. Auffüllungen und Abgrabungen haben sich insbesondere in ebenem oder leicht geneigtem Gelände dem gewachsenen Terrainverlauf harmonisch anzupassen. Der Umschwung ist in der herkömmlichen Weise zu gestalten.
Die Grünflächen dürfen durch oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge nur unwesentlich geschmälert werden.

Art. 19

Grünflächen

Die im Bebauungsplan speziell bezeichneten Grünflächen und Vorgärten sind zu erhalten.

Art. 20

Einzelbäume

Die im Bebauungsplan bezeichneten Einzelbäume sind im Falle eines Abganges zu ersetzen.

Art. 21

Bepflanzung

In den Flächen für Neubauten ist pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Nadel- oder Laubbaum anzupflanzen.

V^{bis}. Empfindlicher Bereich

Art. 21bis

Im besonders bezeichneten empfindlichen Bereich haben sowohl Bauten Gestaltung als auch die Umgebungsgestaltung besonders hohen Anforderungen zu genügen.

Die Gestaltung der Bauten ist in angemessene Beziehung zu den bestehenden Bauten am Dorfeingang und zur offenen Landschaft zu setzen; Kopien herkömmlicher Bauten sind jedoch zu vermeiden.

Es sind ausschliesslich eine Buseinstell- und Reparaturhalle für den Betrieb Nutzung der örtlichen Buslinie sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

Leuchtreklamen, eine öffentliche Tankstelle oder andere Bauten und Anlagen, die das Ortsbild stören, sind unzulässig.

Die Versickerung des Oberflächenwassers an Ort ist sicherzustellen. Hart- Umgebung flächen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken.

Die Bepflanzung ist im Wesentlichen mit hochstämmigen Laubbäumen vorzunehmen.

VI. Ausführungs- und Übergangsbestimmungen

Art. 22

Der Gemeinderat ist berechtigt auf Kosten des Gesuchstellers und in dessen Einvernehmen neutrale Fachleute zur Begutachtung der Baugesuche beizuziehen.

Baugesuche von Objekten im Bereiche des Bebauungsplanperimeters kann der Gemeinderat der kantonalen Denkmalpflege unterbreiten. Gutachten

Art. 23

Für Massnahmen an bestehenden Gebäuden, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und den betroffenen Grundeigentümer in übermässiger Weise belasten, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten. Beiträge

Art. 24

Für die Bewilligung von Ausnahmen gilt Art. 27 des Bau- und Zonenreglementes. Ausnahmen

Art. 25

Inkrafttreten

Diese Bestimmungen treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sie ersetzen den Bebauungsplan Dorfzone vom 24. Oktober 1985.

Vom Gemeinderat beschlossen am: 12. Januar 1989.

Der Präsident: *J. Sattler*

Der Schreiber: *H. Furrer*

Vom Regierungsrat am 12. Dezember 1989 mit Beschluss Nr. 3312 genehmigt.

Änderung beschlossen am 11. Dezember 1996

Der Präsident: *M. Kälin*

Der Schreiber: *L. Isenegger*

Vom Regierungsrat am 31. Januar 1997 mit Beschluss Nr. 355 genehmigt.

Änderung beschlossen am 6. Mai 1997

Der Präsident: *M. Kälin*

Der Schreiber: *L. Isenegger*

Vom Regierungsrat am 20. Juni 1997 mit Beschluss Nr. 1570 genehmigt.

Änderung beschlossen am 20. Februar 2001

Der Präsident: *J. Blatter*

Der Schreiber: *L. Isenegger*

Vom Regierungsrat am 13. November 2001 mit Beschluss Nr. 1569 genehmigt.

Die Anordnungen und Korrekturen gemäss den Genehmigungsentscheider sind nachgetragen.

