

Ortsplanung 98

BAU- UND ZONENREGLEMENT

vom 13. Oktober 1986, geändert am 1. Dezember 1998

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen
am 1. Dezember 1998

Der Präsident:

[Handwritten signature]

Der Schreiber:

[Handwritten signature]



Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid

Nr. 638 vom 18. Mai 1999

12.7.2001

S.E. 2001



Bearbeitungsstand: 9. Juli 2001

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Artikel 1	Zuständige Behörde, Gutachten
1	Artikel 2	Gebühren
1	Artikel 3	Verwaltungsbeschwerde
1	Artikel 3a	Ausnützungsziffer
2	Artikel 3b	Ausnahmen bei Baulinien
2	Artikel 4	Strassenabstände
3	Artikel 5	Abstellplätze
3	Artikel 6	Zusammenbau
3	Artikel 7	Höhenmasse
3	Artikel 8	Flachdachverbot
3	Artikel 9	Gestaltung der Treppenhäuser, Mindest- flächen von Räumen
4	Artikel 10	Kinderspielplätze
4	Artikel 11	Landschafts-, Natur- und Ortsbildschutz
4	Artikel 12	Stützmauern
4	Artikel 13	Zoneneinteilung
5	Artikel 13a	Zonenplan
5	Artikel 14a	Dorfzone
6	Artikel 14b	Zweigeschossige Wohnzone
6	Artikel 14c	Zone für öffentliche Zwecke
6	Artikel 14d	Grünzone
7	Artikel 14e	Landwirtschaftszone
7	Artikel 14f	Übriges Gebiet B
7	Artikel 14g	Freihaltezone
7	Artikel 14h	Landschaftsschutzzone
8	Artikel 14i	Schutzzone Archäologie
8	Artikel 14k	Naturobjekte
8	Artikel 14l	Kulturobjekte
9	Artikel 15	Realisierungsetappen
9	Artikel 16	Ausnahmen
9	Artikel 17	Bebauungsplan

Seite

9	Artikel 18	Gestaltungsplan
10	Artikel 19	Strafen
10	Artikel 20	Inkrafttreten

Bau- und Zonenreglement

vom 13. Oktober 1986, geändert am 1. Dezember 1998

Die Einwohnergemeinde Sulz erlässt, gestützt auf die §§ 17 Absatz 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und die §§ 23 Absatz 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement:

Artikel 1

Zuständige Behörde,
Gutachten

- 1 Die Aufsicht für das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anzuwenden hat.
- 2 Der Gemeinderat ist bei allen Bauvorhaben berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Artikel 2

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 1 ‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens aber von Fr. 50.--; bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Pro Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die vom Gemeinderat festgelegt wird.
- 2 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.

Artikel 3

Verwaltungsbeschwerde

(entfällt)

Artikel 3a

Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz beträgt für alle Zonen 1.0.

Artikel 3b

Ausnahmen bei Baulinien

Zwischen Baulinie und Strassengrenze sowie Baubegrenzungslinie und Strassengrenze können folgende Bauten und Anlagen bewilligt werden:

- a) Gartensitzplätze, Veloabstellplätze;
- b) Containerplätze;
- c) Wege, Einfriedungen, Treppen;
- d) Motorfahrzeugabstellplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten;
- e) Stützmauern und Böschungen;
- f) Hochstammbäume;
- g) öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes.

Artikel 4

Strassenabstände

- 1 Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
- 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) zu Kantonsstrassen 6 m
 - b) zu Gemeindestrassen 5 m
 - c) zu Güterstrassen 4 m
 - d) zu Privatstrassen 4 m
 - e) zu Wegen 2 m
- 3 Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände hinausragen. Vorbehalten bleibt die Einhaltung des Lichtraumprofils der Strasse sowie des Trottoirs.
- 4 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt. Wo noch kein Trottoir besteht, haben unterirdische Bauten und Anlagen einen Abstand von 4 m zur Strassengrenze einzuhalten.

- 5 Hochstämmen, die zur Gestaltung des Strassenraumes eingesetzt werden, dürfen innerhalb der Strassenabstände frei angeordnet werden, sofern sie das Lichtraumprofil der Strasse einhalten. Sie gelten ausdrücklich als Bepflanzung, die Bestandteil einer Strasse ist.
- 6 Einfriedungen, Mauern und Pflanzen innerhalb der Strassenabstände sind von den Grundeigentümern auf eigene Kosten und ohne Entschädigung zurückzusetzen, wenn der Raum für den Strassenausbau, den Strassenumbau oder für Fussgänger- oder Radfahreranlagen benötigt wird.

Artikel 5

Abstellplätze

Der Gemeinderat setzt das Ausmass der erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen gestützt auf die Vorschriften des Strassengesetzes in der Baubewilligung fest.

Artikel 6

Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 129 des Planungs- und Baugesetzes ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Artikel 7

Höhenmasse

Bei Bauten, welche die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreichen, darf die Kniestockhöhe höchstens 0.50 m betragen.

Artikel 8

Flachdachverbot

Im ganzen Gemeindegebiet sind Flachdächer nicht zulässig; ausgenommen von diesem Verbot sind begrünte unterirdische Bauten, Garagen und Einstellhallen.

Artikel 9

Gestaltung der Treppenhäuser, Mindestflächen von Räumen

(entfällt)

Artikel 10

Kinderspielplätze (entfällt)

Artikel 11

Landschafts-, Natur- und Ortsbildschutz

- 1 Bei allen Bauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und dergleichen sowie bei der Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge ist auf das Orts- und Landschaftsbild besondere Rücksicht zu nehmen.
- 2 Bauten, Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Ausgefällene Dachformen sind nicht gestattet.
- 3 Der Gemeinderat kann Baubewilligungen mit Auflagen über Gestaltung, Dachform, Farbgebung, talseits sichtbare Geschosse, Bepflanzung, Terrainveränderungen, Höhe von Stützmauern, Reklamen und dergleichen verbinden.

(es entfallen die Absätze 4, 5, 6, 7 und 8)

Artikel 12

Stützmauern

Stützmauern, die nicht mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, so sind sie um das doppelte Mass ihrer Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

Artikel 13

Zoneneinteilung

Das nicht vom Wald erfasste Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

- a) Dorfzone
- b) Zweigeschossige Wohnzone
- c) Zone für öffentliche Zwecke
- d) Grünzone

Nichtbauzonen:

- e) Landwirtschaftszone
- f) Übriges Gebiet B
- g) Freihaltezone

Schutzzonen:

- h) Landschaftsschutzzone
- i) Schutzzone Archäologie

Artikel 13a

Zonenplan

- 1 Die Zonen sind im Originalplan 1:5'000 festgehalten. Er ist integrierender Bestandteil dieses Reglementes. Der verkleinerte Zonenplan im Anhang dieses Reglementes dient nur der Orientierung und ist nicht rechtsverbindlich.
- 2 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtige Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können im Rahmen der kantonalen Vorschriften in die Ausnutzungsbe-
rechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden.

Artikel 14a

Dorfzone

- 1 Die Dorfzone ist für Wohnbauten und landwirtschaftliche Bauten bestimmt. Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie sich baulich in das Ortsbild einfügen.
- 2 Gebäude haben Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 40 Grad und allseitigem Dachvorsprung aufzuweisen. Die Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden Ziegeln oder mit Eternitschiefer einzudecken. Die Fassaden sind in Holz, verputzt oder mit Eternitschieferverkleidung auszuführen.
- 3 Es gelten die folgenden Maximalmasse:

Vollgeschosse:	2 für Wohnbauten, Geschäfts- und Gewerbebetriebe 3 für Oekonomiegebäude
Ausnutzungsziffer:	0.40
Gebäudelänge:	25 m für Wohnbauten, Geschäfts- und Gewerbebetriebe 40 m für Oekonomiegebäude
Empfindlichkeitsstufe:	III

Artikel 14b

Zweigeschossige
Wohnzone

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone ist für Wohnbauten bestimmt. Geschäfts- oder Gewerbebetriebe sind zulässig, sofern sie sich baulich in das Ortsbild einfügen.
- 2 Gebäude haben Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 40 Grad und allseitigem Dachvorsprung aufzuweisen. Die Dächer sind mit dunklen, nicht glänzenden Ziegeln oder mit Eternitschiefer einzudecken. Die Fassaden sind in Holz, verputzt oder mit Eternitschieferverkleidung auszuführen. Der Gemeinderat kann für untergeordnete Gebäudeteile bei der Materialisierung der Fassaden Ausnahmen gestatten.
- 3 Es gelten die folgenden Maximalmasse:

Vollgeschosse:	2
Ausnutzungsziffer:	0.30
Gebäuelänge:	25 m
Gebäudehöhe:	6.50 m
Firsthöhe:	11 m
Empfindlichkeitsstufe:	II

Artikel 14c

Zone für öffentliche
Zwecke

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist bestimmt für:
 - Zone 1: Schulhaus, Kindergarten, Verwaltungsbauten, Feuerwehr- und Zivilschutzbauten, Sport- und Spielanlagen.
 - Zone 2: Reservoir Heidegg.
 - Zone 3: Reservoir Schürmatt.
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen und die Gebäudegestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: II

Artikel 14d

Grünzone

- 1 Die Grünzone ist bestimmt für:
 - Zone 1: Freifläche.
- 2 Bauten und Anlagen, Aufforstungen, Abgrabungen, Materialaufschüttungen und Materialdeponien sind nicht zulässig.
- 3 Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 14e

- Landwirtschaftszone
- 1 Die Landwirtschaftszone ist bestimmt für Land, das landwirtschaftlich oder für den Gartenbau zu nutzen ist.
 - 2 Es sind Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Landwirtschaft und des bodenabhängigen Gartenbaus zulässig. Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Plastiktunneln ist zulässig.
 - 3 Neue Bauten sind in die bestehenden Hofgebäudegruppen einzugliedern.
 - 4 Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 14f

- Übriges Gebiet B
- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land die Bauzone erweitert werden.
 - 2 Bis zu einer allfälligen Einzonung in eine Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
 - 3 Bis zu einer Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden.
 - 4 Empfindlichkeitsstufe: III

Artikel 14g

- Freihaltezone
- 1 Die Freihaltezone dient dazu, Ufer von offenen Bächen und Entwässerungsgräben, Freiräume für eine allfällige Öffnung eingedolter Gewässer sowie Freiräume für eine allfällige Wiederherstellung von Hecken freizuhalten. Die Freihaltezone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
 - 2 Innerhalb der Zone sind keine Bauten und Anlagen zulässig.

Artikel 14h

- Landschaftsschutzzone
- 1 Die Landschaftsschutzzone dient dazu, das bestehende Landschaftsbild in landschaftlich exponierten Gebieten zu erhalten. Die Landschaftsschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.

- 2 Der Wiederaufbau, die Erneuerung und die massvolle Erweiterung der bestehenden Bauten sowie Neubauten sind zulässig. Neubauten dürfen nicht bewilligt werden, wenn sie abseits einer Hofgebäudegruppe angeordnet sind, wenn sie topographisch exponiert stehen oder wenn sie die Aussicht von einer Aussichtslage einschränken. Die Einhaltung dieser Bedingungen ist von einer Fachperson zu begutachten.
- 3 Glashäuser, die dauerhafte Überdeckung von Kulturen mit Plastiktunneln, Freileitungen, Abgrabungen, Materialaufschüttungen, Materialdeponien sowie dauerhaft landschaftsverändernde Erholungsnutzungen wie Golfanlagen, Motocross, Modellflugzeugplätze etc. sind nicht gestattet.

Artikel 14i

Schutzzone Archäologie

- 1 Die Schutzzone Archäologie bezweckt den rechtzeitigen Beizug der kantonalen Fachstelle bei Grabarbeiten in Gebieten mit archäologischen Fundstellen. Die Schutzzone Archäologie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Vor Beginn von Grabarbeiten hat die Bauherrschaft das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

Artikel 14k

Naturobjekte

- 1 Dominante Einzelbäume an landschaftlich exponierten Lagen sind an ihrem Standort zu erhalten.
- 2 Von den Naturobjekten ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Innerhalb des Bauabstandes sind keine Hochbauten, Abgrabungen, Materialaufschüttungen und Materialdeponien gestattet.
- 3 Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.

Artikel 14l

Kulturobjekte

- 1 Die Kulturobjekte sind samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung an ihrem Standort zu erhalten.
- 2 Der Gemeinderat kann konkrete Massnahmen für den Objektschutz, den Umgebungsschutz und den Unterhalt verfügen.

Artikel 15

Realisierungsetappen

(entfällt)

Artikel 16

Ausnahmen

Es gelten die Bestimmungen von § 37 des Planungs- und Baugesetzes.

Artikel 17

Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff des Planungs- und Baugesetzes Bebauungspläne zu erlassen.

Artikel 18

Gestaltungsplan

- 1 Gestaltungspläne im Sinne der §§ 72 ff des Planungs- und Baugesetzes sind möglich und dürfen folglich vom Zonenplan sowie vom Bau- und Zonenreglement abweichen, sofern die zu überbauende Fläche mindestens 3'000 m² umfasst.
- 2 Der Gemeinderat kann im Sinne von § 75 des Planungs- und Baugesetzes Ausnahmen vom Zonenplan sowie vom Bau- und Zonenreglement gestatten, wenn:
 - es sich um wohnhygienisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemässen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
 - grössere zusammengehörige Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielplätze von mindestens 20% der Geschossfläche der Wohnbauten angelegt werden;
 - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge unter Terrain oder in peripherer Anordnung unter einem traditionell geformten Dach angelegt werden;
 - gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Absatzes 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von bis zu 10% gewähren.

- 4 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind folgende maximale Geschosshöhen einzuhalten:

Dorfzone: 2 Vollgeschosse bzw.
3 Vollgeschosse für landwirtschaftliche Bauten

Zweigeschossige Wohnzone: 2 Vollgeschosse

Artikel 19

Strafen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Absatz 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (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 zu 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in Artikel 14g Absatz 2, 14h Absätze 2 und 3 sowie 14k Absätze 1 und 2 des Bau- und Zonenreglementes verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Artikel 20

Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Sulz, 1. Dezember 1998

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Max Schmid

Der Gemeindeschreiber:

Kurt Schnarwiler

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 1. Dezember 1998.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 638 vom 18. Mai 1999 genehmigt.