



Gemeinde Hitzkirch

Ortsplanung Altwis

20'072.Z

Bau- und Zonenreglement Altwis

Von der Gemeindeversammlung Altwis beschlossen am 29. Juni 2011. Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1116 vom 25. Oktober 2011 unverändert genehmigt.

Der Gemeindepräsident
Hans Elmiger

Der Gemeindeschreiber
Franz Portmann

Änderung aufgrund der Teilrevision mit öffentlicher Auflage vom 7. September 2020 bis 6. Oktober 2020. Von der Gemeindeversammlung Altwis beschlossen am 15. Dezember 2020 und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 612 vom 18. Mai 2021 unverändert genehmigt.

Der Gemeindepräsident
Hans Elmiger

Der Gemeindeschreiber
Johann Hunkeler

Änderung aufgrund der Teilrevision mit öffentlicher Auflage vom 1. Juni 2020 bis 30. Juni 2021. Von der Gemeindeversammlung Hitzkirch beschlossen am 1. Dezember 2021 und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 248 vom 18. Februar 2022 unverändert genehmigt.

Der Gemeindepräsident
David Affentranger

Der Gemeindeschreiber
Benno Felder

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Planungsvorschriften	4
I.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung.....	4
	Art. 2 Zoneneinteilung, Zonenpläne	4
II.	BAUZONEN	5
	Art. 3 Dorfzone D.....	5
	Art. 4 2-geschossige Wohnzone W2.....	5
	Art. 5 Gewerbezone G	5
	Art. 6 Zone für öffentliche Zwecke OeZ.....	6
	Art. 6a Grünzone Gr.....	6
	Art. 7 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau SEg.....	6
	Art. 8 Sonderbauzone für Pferdesport SPf.....	6
	Art. 8a Verkehrszone Vz.....	7
	Art. 8b Grünzone Gewässerraum (GG).....	7
III.	NICHTBAUZONEN	7
	Art. 9 Landwirtschaftszone Lw	7
	Art. 10a Verkehrsflächen Vf	7
	Art. 10c Freihaltezone Gewässerraum (FG)	7
	Art. 10d Übriges Gebiet (ÜG) (neu).....	8
IV.	SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	8
	Art. 11 Naturschutzzone Ns	8
	Art. 12 Naturobjekte.....	8
	Art. 13 Ortsbild- und Landschaftsschutz.....	9
	Art. 14 Archäologische Fundstellen AFS.....	9
	Art. 15 Kulturdenkmäler K.....	9
	Art. 16 Dorfbereich.....	9
V.	SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ	10
	Art. 17 Bebauungsplan	10
	Art. 18 Gestaltungsplan	10
B.	Landumlegung und Grenzregulierung	10
C.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	10
D.	Bauvorschriften	10
	Art. 19 Reklamen.....	10
	Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	10
	Art. 21 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	11
	Art. 22 Zusammenbau	11
	Art. 23 Strassenabstand	11
	Art. 24 Waldabstand	11
	Art. 25 gestrichen.....	11
	Art. 26 Sichtbarkeit des Untergeschosses.....	11
	Art. 27 Dachgestaltung	11
	Art. 28 Kompostplätze.....	12
	Art. 29 Entwässerung.....	12
	Art. 30 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	12
	Art. 30a Naturgefahren	12
	Art. 31 Spielplätze und Freizeitanlagen.....	13
E.	Baubewilligung und Baukontrolle	13
F.	Rechtsschutz	13
	Art. 32 Rechtsschutz.....	13

G.	Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	13
	Art. 33 Zuständige Behörde; Gutachten.....	13
	Art. 34 Ausnahmen.....	13
	Art. 35 Gebühren	13
	Art. 36 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	14
	Art. 37 Strafbestimmungen	14
H.	Schlussbestimmungen.....	14
	Art. 38 Inkrafttreten.....	14
	Anhang.....	15
	Anhang 1 Berechnung der erforderlichen Parkplätze.....	15
	Anhang 2 Naturschutzzone Ns	15

BZR = Bau- und Zonenreglement

LSV = Lärmschutz-Verordnung

NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz

PBG = Planungs- und Baugesetz PBV =

Planungs- und Bauverordnung

RPG = Bundesgesetz über die

Raumplanung

RPV = Raumplanungsverordnung

In Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und gestützt auf §§ 17 Abs. 2 und 34 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG) sowie die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz des Kantons Luzern vom 18. September 1990 (NLG) erlässt die Einwohnergemeinde Altwis das nachstehende Bau- und Zonenreglement:

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

1 Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leer stehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die unüberbauten Bauzonen, die zu schliessenden Baulücken und leer stehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.

2 Voraussetzung für eine Einzonung sind in der Regel:

- ☐ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (vgl. Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung)
- ☐ Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan und dem Regionalen Entwicklungsplan Seetal
- ☐ Übereinstimmung mit dem kommunalen Siedlungsleitbild
- ☐ Erfüllung der Anforderungen für Neueinzonungen gemäss kantonalem Richtplan 2009 (Koordinationsaufgabe S1-5), insbesondere Bedarfsnachweis und Nachweis einer zweckmässigen Erschliessungsmöglichkeit
- ☐ ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag gemäss Art. 216 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern, in der letztere erklären, das neue Bauland innert einer zu setzenden Frist zu überbauen bzw. an bauwillige Interessenten zu verkaufen. Bei Nichteinhalten dieser Frist erhält die Gemeinde automatisch das Recht, das Land zu einem im Voraus festgelegten Preis zu kaufen.

3 In den Bauzonen sind innert 10 Jahren nach Beschlussfassung über die entsprechende Zonenfestlegung massgebliche Bauvorhaben in Angriff zu nehmen (Einreichung eines dem Zonenzweck entsprechenden Baugesuchs, Erarbeitung eines Gestaltungsplans oder eines Erschliessungsprojekts etc.) Bei Nichteinhalten dieser Frist prüft der Gemeinderat die Zweckmässigkeit einer Auszonung und beantragt gegebenenfalls den Stimmberechtigten, die entsprechenden Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren der Landwirtschaftszone oder dem Übrigen Gebiet B gemäss § 56 Abs. 1b PBG zuzuweisen. Dabei ist die Gemeinde nicht entschädigungspflichtig.

Art. 2 Zoneneinteilung, Zonenpläne

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Nutzungszonen eingeteilt:

a) Bauzonen:

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| - Dorfzone | D |
| - 2-geschossige Wohnzone | W2 |
| - Gewerbezone | G |
| - Sonderbauzone Erwerbsgartenbau | SEg |
| - Sonderbauzone für Pferdesport | SPf |
| - Zone für öffentliche Zwecke | OeZ |
| - Grünzone | Gr |
| - Verkehrszone | Vz |
| - Grünzone Gewässerraum (überlagernd) | GG |

b) Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone Lw
- Verkehrsfläche Vf
- Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd) FG
- Übriges Gebiet ÜG

c) Schutzzonen:

- Naturschutzzone NS
- Dorfbereich (überlagernd)

2 Die Zonen sind im Zonenplan Siedlung oder im Zonenplan mit dem ganzen Gemeindegebiet festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglements sind.

3 Im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV beträgt der Faktor zur Berechnung der Ausnützungsziffer für das ganze Gemeindegebiet 1.0.

II. BAUZONEN

Art. 3 Dorfzone D

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

2 Die Mischnutzung wird angestrebt. Gestattet sind:

- a) Wohnbauten
- b) höchstens mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- c) bestehende landwirtschaftliche Betriebe
- d) Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke

Nicht zulässig sind neue gewerbliche Massentierhaltungen oder wesentliche Vergrösserungen bestehender Betriebe.

3 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse; das 3. Vollgeschoss ist in das Dachgeschoss zu integrieren

4 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Ortsbild einfügen, dies gilt insbesondere bezüglich:

- a) Ausmass b) Stellung
- c) Kubische Erscheinung
- d) Dachform, Dachneigung und Dachvorsprung
- e) Fassadengestaltung
- f) Material- und Farbwahl
- g) Umgebungsgestaltung

5 Die Gebäudelänge wird durch den Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

6 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 4 2-geschossige Wohnzone W2

1 Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe

2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse

3 Gebäudelänge: höchstens 25 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

4 Ausnützung: 0.35.

5 Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 5 Gewerbezone G

1 Nutzung: nicht oder mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

2 Fassadenhöhe: höchstens 8 m. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

3 Gebäudelänge: höchstens 50 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

4 Abstände: Der Grenzabstand beträgt generell 4 m. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge werden nur gegenüber Wohnzonen und Nichtbauzonen berechnet. Die Gesichtspunkte des Feuerschutzes bleiben vorbehalten.

5 Ausnützung: wird vom Gemeinderat im Einzelfall, unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, festgelegt.

6 Freiflächen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist in einem Umgebungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist. Lager- und Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

7 An den Grenzen zur offenen Landschaft kann der Gemeinderat eine Randbepflanzung zur landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen verlangen.

8 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 6 Zone für öffentliche Zwecke OeZ

1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen (Schulen, Verwaltung, Mehrzweckgebäude, Kapelle) bestimmt.

2 Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 6a Grünzone Gr

1 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

a) Parzelle Nr. 171 und Nr. 176 (Teil): Freihaltung Waldrand und Gewässerraum, Nutzung und Unterhalt des land- und forstwirtschaftlichen Weges und des Wasserbauwerkes.

2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 7 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau SEg

1 Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche dem Gartenbau, der Produktion von Topfpflanzen und den Bedürfnissen des Erwerbsgartenbaues dienen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und Angestellte, welche aus betriebstechnischen Gründen an den Standort gebunden sind, zulässig.

2 Verkaufslokale und der Handel mit Pflanzen und Produkten des Erwerbsgartenbaus sind zulässig.

3 Die Gebäudemasse (Höhen, Längen, etc.) werden vom Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der betrieblichen und öffentlichen Interessen festgelegt.

4 Gegenüber der Dorfzone haben Gewächshäuser und Plastiktunnel, die höher als 3 m sind, einen Abstand von mind. 15 m einzuhalten.

5 Vor Erteilen einer Baubewilligung ist ein Bepflanzungsplan zu erstellen, der die Bepflanzung zur Eingliederung der Bauten in die Landschaft sowie zum Schutze des Ortsbildes und der benachbarten Dorfzone festlegt. Die Bepflanzung hat aus standortgerechten und ökologisch wertvollen Gehölzen zu bestehen. Sie ist von den Grundeigentümern dauernd zu erhalten und zu pflegen.

6 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8 Sonderbauzone für Pferdesport SPf

1 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die mit dem Pferdesport im Zusammenhang stehen (Pferdehaltung, Ausbildung von Reiter und Pferd, Handel mit Pferden, Verkauf von Reitsportartikeln usw.). Wohnbauten sind für den Betriebsinhaber und -angestellte zulässig.

2 Die Gebäudemasse (Höhen, Längen, etc.) werden vom Gemeinderat fallweise unter Berücksichtigung der betrieblichen und öffentlichen Interessen festgelegt.

3 Die Ausbildungsplätze und die Pferdeweide sind in ausreichender Art durch eine Einfriedung abzusichern.

4 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8a Verkehrszone Vz

1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr innerhalb der Bauzonen.

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8b Grünzone Gewässerraum (GG)

1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

III. NICHTBAUZONEN

Art. 9 Landwirtschaftszone Lw

1 Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung angeführten Zielen. Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.

2 Für die Zulässigkeit der landwirtschaftlichen und ausnahmsweise zu bewilligenden anderen Bauten gelten die eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

3 Für die Bauten, die in dieser Zone zulässig sind, legt der Gemeinderat in Absprache mit der zuständigen Dienststelle die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Er achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Neu- und Umbauten sich in die bestehenden Hofbauten und die Landschaft gut eingliedern.

4 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen, wie Abgrabung, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierungen etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topografisch wichtigen Gegebenheiten verändert sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.

5 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 10a Verkehrsflächen Vf

1 Die Verkehrsfläche umfasst Erschliessungsflächen ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden.

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 10c Freihaltezone Gewässerraum (FG)

1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Art. 10d Übriges Gebiet (ÜG) (neu)

Das Übrige Gebiet A (ÜG-A) umfasst Gewässerflächen, die keiner anderen Grundnutzung zugewiesen sind.

IV. SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ**Art. 11 Naturschutzzone Ns**

1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Die einzelnen Schutzzonen werden im Anhang 2 dieses Reglements aufgeführt.

2 Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an.

3 Nicht zulässig sind ausserdem:

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts
- privater und gewerblicher Gartenbau
- das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten und geschützten Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände
- Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

4 Neue Wege, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn sie der Information der Bevölkerung und somit den Schutzziele dienen. Die Schutzziele dürfen dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5 Wo nötig erlässt der Gemeinderat in Absprache mit der zuständigen Dienststelle Schutzverordnungen oder Verfügungen für die Nutzung und Pflege der Schutzzonen. Er kann mit Eigentümern und Bewirtschaftern Massnahmen für die Pflege und Erhaltung der Schutzzonen vertraglich vereinbaren, wobei mindestens folgende Punkte zu regeln sind:

- zulässige land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen
- Verbot von Düngung, Beweidung und Einsatz von Hilfsstoffen
- Schnitthäufigkeit und -termine von Feucht- und Trockengebieten
- standortgerechte Bestockung
- allfällige Beiträge der Gemeinde und anderer Institutionen

6 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden

- im Interesse der Schutzziele
- wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

7 Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 12 Naturobjekte

1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind im Sinne der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) geschützt.

2 Die Beseitigung der in den Zonenplänen eingetragenen markanten Einzelbäume ist bewilligungspflichtig. Der Grundeigentümer hat für mindestens gleichwertigen Ersatz ungefähr am gleichen Standort zu sorgen.

3 Im Fall der Beseitigung von in den Zonenplänen eingetragenen Baumgärten hat der Eigentümer in Absprache mit dem Gemeinderat einen Ersatz zu prüfen.

4 Der Eigentümer sorgt für die Pflege der in den Zonenplänen eingetragenen Naturobjekte. Bei Vernachlässigung ist die Gemeinde ermächtigt, auf seine Kosten die fachgerechte Pflege und nötigenfalls Ersatzpflanzungen sowie die Bepflanzung von Lücken innerhalb bestehender Hecken zu veranlassen.

5 Der Gemeinderat trifft die erforderlichen Massnahmen zur Erhaltung und zur Sicherstellung der

Pflege der Naturobjekte. Er kann mit Eigentümern und Bewirtschaftern Pflegemassnahmen vertraglich vereinbaren und Beiträge für die Pflege und Erhaltung der Naturobjekte ausrichten. Der Gemeinderat ist ermächtigt, nötigenfalls Verordnungen oder Verfügungen zu erlassen.

Art. 13 Ortsbild- und Landschaftsschutz

1 Landschaft und Umwelt sind zu schonen. Alle Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen haben sich in die Landschaft und in die bauliche Umgebung einzufügen.

2 Bauten, die das Landschafts- und Siedlungsbild stören, sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl und die Farbgebung sind auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen Landschafts- und Siedlungsbildes auszurichten. Materiallimitationen sind nicht gestattet. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.

3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung und Bepflanzungen den topographischen Verhältnissen anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

4 Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen und einen Bepflanzungsplan verlangen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist. Er kann für die Ausführung von Bepflanzungen eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

5 Wo zur besseren Eingliederung bestehender Bauten in die Landschaft eine Bepflanzung wünschbar ist, kann der Gemeinderat zu deren Realisierung Beiträge ausrichten.

6 Die Begradigung von Waldrändern und Bachläufen, die Zerstörung von ökologisch wertvollen Vegetationsräumen etc. ist untersagt.

Art. 14 Archäologische Fundstellen AFS

1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle.

Art. 15 Kulturdenkmäler K

1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

3 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 16 Dorfbereich

Um das Dorf ist nach Massgabe des Zonenplanes Siedlung 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 sie zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- b) Die im kommunalen Richtplan bezeichnete erhaltenswerte Bausubstanz und Gartenbereiche, Einzelbäume, Hecken und Uferbestockungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang im Einzelfall. Ein allfälliger Ersatzbau orientiert sich bezüglich Ausmass, Stellung und Gestaltung am bestehenden Baukubus. Vorbehalten bleiben Schutzobjekte gemäss Art. 21 BZR.
- c) Für Neubauten sind die Einträge im kommunalen Richtplan bezüglich Ausmass und Stellung rich-

tungsweisend. Abweichungen sind statthaft, wenn für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung resultiert.

- d) Verkehrsanlagen, Vor- und Parkplätze sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baugesuchen Auflagen bezüglich Lage, Grösse und Materialwahl erlassen.

V. SCHUTZZONEN / ORTSBILD- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Art. 17 Bebauungsplan

Für den Erlass von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig.

Art. 18 Gestaltungsplan

1 Gestaltungspläne sind notwendig:

- a) wo dies im Zonenplan Siedlung verlangt wird,
- b) wenn die zu überbauende Fläche mehr als 3'000 m² umfasst,
- c) wo es der Gemeinderat verlangt.

2 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag bis zu 15 % bewilligen, sofern die Mindestflächen gemäss Abs. 1 erreicht werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist nicht zulässig.

3 Der Gemeinderat kann die Überarbeitung eines Gestaltungsplans verlangen, wenn dessen Bauten innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil realisiert werden.

B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE

D. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 19 Reklamen

Für die Bewilligung von Reklamen gilt die Reklameverordnung. Temporäre Reklamen für Veranstaltungen, Wahlen usw. werden aufgrund eines Gesuches mit Angabe von Standort und Grösse sowie der Zustimmung der Grundeigentümer vom Gemeinderat in einem einfachen Verfahren bewilligt.

Art. 20 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1 Bei allen Bauten ist für eine ausreichende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen (vgl. Anhang 1). Die Bestimmungen des Strassengesetzes (SRL 755) sind in jedem Fall zu beachten.

2 Die Zufahrt zu gedeckten oder geschlossenen Abstellplätzen darf als Besucherparkplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt.

3 Wenn durch die Abstellplätze die Freiräume, das Ortsbild oder die Wohnqualität zu stark beeinträchtigen werden, macht der Gemeinderat Auflagen zur Anordnung oder begrenzt die zulässige Zahl der Abstellplätze.

4 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so hat die Bauherrschaft für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.

5 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-- (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst. Die Ersatzabgabe

ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 21 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

Für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind.

Art. 22 Zusammenbau

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

Art. 23 Strassenabstand

1 Bezüglich Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes. Insbesondere wird auf die folgend aufgezählten Bestimmungen verwiesen.

2 Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen gelten die in einem Nutzungsplan festgelegten Strassenabstände. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

3 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, gelten die im Strassengesetz oder kommunalen Strassenreglement festgelegten Minimalabstände.

4 Die Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen beurteilen sich nach Massgabe von § 88 des Strassengesetzes.

Art. 24 Waldabstand

1 Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 des Bundesgesetzes über den Wald. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid der zuständigen Dienststelle.

2 Der Abstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach § 136 PBG.

Art. 25 gestrichen

Art. 26 Sichtbarkeit des Untergeschosses

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

Art. 27 Dachgestaltung

1 Die Dächer sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Dachneigung darf höchstens 45° betragen. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere in der Dorfzone) Firstrichtung und Dachform vorschreiben.

2 Die Länge von Dachdurchbrüchen darf im Grundsatz einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Bei mehrfach aufgeteilten Dachdurchbrüchen darf in begründeten Fällen die Gesamtlänge maximal $\frac{1}{2}$ der zugehörigen Fassadenlänge betragen, sofern sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

3 Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.

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

- a) Dachgeschosse
 - Kniestockhöhe: höchstens 1.0 m
- b) Dachgeschosse mit Pultdach
 - Kniestockhöhe an der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses: höchstens 2.5 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 3.5 m

5 Dach- und Attikageschosse mit Flach- oder Pultdächern sind talseitig mindestens 3 m zurückzusetzen.

Art. 28 Kompostplätze

Bei bestehenden und neuen Überbauungen kann der Gemeinderat Kompostplätze verlangen. Diese sind von der Bauherrschaft zu erstellen und von den Eigentümern zu unterhalten.

Art. 29 Entwässerung

1 Es gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.

2 Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung entsprechende Auflagen machen.

Art. 30 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

1 In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 - 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.

2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

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

4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

Art. 30a Naturgefahren

1 Die Gefahrenggebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Die Gefahrenggebiete innerhalb der Bauzonen werden in den Plänen der Gefahrenggebiete orientierend dargestellt. Die vollständige Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

2 Das rote Gefahrenggebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdeten Gebieten.

3 Die blauen und gelben Gefahrenggebiete dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch:

- a) Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion)
- b) Spontane Rutschungen
- c) Hangmuren

4 Der Gemeinderat berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

5 In den roten Gefahrenggebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

6 In den blauen Gefahrenggebieten mit mittlerer Gefährdung legt der Gemeinderat aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen

Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf andern Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

7 In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Er kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

Art. 31 Spielplätze und Freizeitanlagen

1 Die Mindestanforderungen bezüglich Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen ergeben sich aus § 158 PBG.

2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten.

3 Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m² anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen.

E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

F. RECHTSSCHUTZ

Art. 32 Rechtsschutz

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 33 Zuständige Behörde; Gutachten

1 Die Aufsicht über das Planungs- und Bauwesen sowie die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.

2 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.

Art. 34 Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten Interessen gestattet werden können.

2 Die möglichen Gründe für Ausnahmen gemäss Absatz 1 werden in § 37 PBG aufgeführt.

3 Die Ausnahmbewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

Art. 35 Gebühren

1 Die Gemeinde erhebt für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit den Baugesuchen und Nutzungsplänen sowie für die Entscheide eine kostendeckende Gebühr, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden (SRL Nr. 687).

2 Alle Aufwendungen und Auslagen beigezogener Fachleute, insbesondere für die Prüfung der Ge-

suche, Baugespanne, energetischen Nachweise, Schnurgerüste, Werkanschlüsse, für die Baukontrollen, Expertisen und Behandlung von Einsprachen, werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt. Dabei kommen die Ansätze der aktuellen KBOB*-Empfehlungen zur Anwendung.

3 Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.

* Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (www.kbob.ch)

Art. 36 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG) über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

Art. 37 Strafbestimmungen

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG bestraft.

2 Wer die Vorschriften von Artikel 11, 12 und 13 Abs. 6 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b. NLG bestraft.

H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 38 Inkrafttreten

1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt frühere Bau- und Zonenreglemente.

2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.

Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 29. Juni 2011

Nr.	Teilrevision	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat	Geänderte Artikel / Anhänge
1	Diverse Anpassungen	15. Dezember 2020	Entscheid Nr. 612 vom 18. Mai 2021	Art. 6a, Art. 8a, Art. 10, Art. 10a, Art. 14, Art. 15, Art. 30a <u>Anhänge 3 und 4</u>
2	Rückzonungen und Gewässer- raum	1. Dezember 2021	Entscheid Nr. 248 vom 18. Februar 2022	Art. 8b, Art. 10c, Art. 10d, Art. 25

ANHANG

Anhang 1 Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Für die Berechnung der Parkplätze ist gemäss Fusionsvertrag vom 29. März 2020 der Gemeinde Altwis und Hitzkirch (in Kraft getreten am 01. Januar 2021) das Bau- und Zonenreglement Hitzkirch anwendbar.

Anhang 2 Naturschutzzone Ns

Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr.	Ort / Name	Art
Ns1	405	F4	Munimösli	Pfeifengrasried, Hochstudenried
Ns2	393, 394, 395, 369, 407, 408	B2	Räbbärg	Böschung
Ns3	171, 176, 695, 697	L1	Altwisertobel	Schlucht
Ns4	132	L2	Galsterweid	Entwicklungshäige Böschung
Ns5	224	T1	Westlich Vorderwald	Böschung mit Halbtrockenrasencharakter

*) LRI Nr.: Objekte aus dem Lebensrauminventar

Das Inventar ist bei der Gemeinde einsehbar.