



Bau- und Zonenreglement

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision Ortsplanung	30.05.2016	04.07.2017 mit RRE 772 / 16.10.2018 mit RRE 1010
Teiländerung Ortsplanung 2021 (Teilgenehmigung)	06.11.2023	24.01.2025 mit RRE 65

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Geltungsbereich	1
	Art. 3 Planungsziele	1
	Art. 4 Qualität	2
2	Leitbilder und Richtpläne	2
	Art. 5 Kommunale Leitbilder und Richtpläne	2
3	Nutzungsplanung	2
3.1	Allgemeines	2
	Art. 6 Baulinien	2
	Art. 7 Bauziffern	3
	Art. 8 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen	3
	Art. 9 Zonenpläne	4
3.2	Zonenvorschriften	5
3.2.1	Bauzonen	5
	Art. 10 Baumasse	5
	Art. 11 Kernzone Hitzkirch	6
	Art. 12 Kernzone Richensee	6
	Art. 13 Kernzone Färndle	6
	Art. 14 Kernerweiterungszone Hitzkirch	6
	Art. 15 Dorfzone Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz	7
	Art. 16 Wohnzonen A, B, C und D	7
	Art. 17 Wohn- und Arbeitszonen 1 und 2	7
	Art. 17 ^{bis} Wohn- und Arbeitszone «Granador»	8
	Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2	8
	Art. 19 Sonderbauzone für Autoabstellplätze	9
	Art. 20 Sonderbauzone Freizeit und Erholung	9
	Art. 21 Sonderbauzone Elektrobiologie	10
	Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	10
	Art. 24 Grünzone	10
3.2.2	Nichtbauzonen	11
	Art. 25 Landwirtschaftszone	11
	Art. 26 Reservezone	11
	Art. 27 Übriges Gebiet	11
3.2.3	Schutzzonen und Schutzobjekte	12
	Art. 28 Ortsbildschutzzone, allgemeine Bestimmungen	12
	Art. 29 Ortsbildschutzzone Hitzkirch	12
	Art. 30 Ortsbildschutzzone Richensee	13
	Art. 31 Ortsbildschutzzone Bleulikon	14
	Art. 32 Landschaftsschutzzone	14
	Art. 33 Naturschutzzone	14
	Art. 34 Ökologische Freihaltezone	15
	Art. 35 Kulturdenkmäler	15
	Art. 36 Archäologische Fundstellen	15
	Art. 37 Naturobjekte	15
	Art. 38 Aussichtspunkte und Aussichtsschutz	16

3.2.4	Naturgefahren	16
	Art. 39 Allgemeine Grundsätze	16
	Art. 40 Gefahrengabozone Wasser	16
	Art. 41 Gefahrengabozone Rutsch	17
	Art. 42 Gefahrenhinweiszone Wasser und Rutsch	17
3.2.5	Weitere Festsetzungen	18
	Art. 43 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe	18
	Art. 44 Waldgrenzen	18
3.3	Sondernutzungspläne	18
	Art. 45 Sondernutzungsplanpflicht	18
	Art. 46 Zielsetzungen für Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	18
	Art. 47 Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	18
	Art. 48 Zuständigkeit	19
	Art. 49 Mindestfläche für Gestaltungspläne	20
4	Allgemeine Bauvorschriften	20
	Art. 50 Gestaltung von Bauten und Anlagen	20
	Art. 51 Dachgestaltung	20
	Art. 52 Umgebungsgestaltung	21
	Art. 53 Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe	21
	Art. 54 Spielplätze und Freizeitanlagen	21
	Art. 55 Reklamen	21
	Art. 56 Sonnenkollektoren, Solarzellen	22
	Art. 57 Antennenanlagen	22
	Art. 58 Gemeinsame Heizungsanlage	22
	Art. 59 Kehrrihtabfuhr	23
	Art. 60 Lichtemissionen	23
5	Aufsicht, Vollzug, Strafen	23
	Art. 61 Zuständigkeit, Gestaltungskommission, Sachverständige	23
	Art. 62 Mehrwertabgabe und Infrastrukturverträge	23
	Art. 63 Ausnahmen	24
	Art. 64 Gebühren	24
	Art. 65 Beiträge	24
	Art. 66 Strafbestimmungen	24
6	Schlussbestimmungen	25
	Art. 67 Rechtsmittel	25
	Art. 68 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	25
Anhang I 26		
Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 22 BZR		26
Anhang II		26
Zweckbestimmung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 23 BZR		26
Anhang III		26
Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR		26
Anhang IV		27
Verzeichnis der Naturschutzzonen gemäss Art. 33 BZR		27
Anhang V		28
Verzeichnis der Naturobjekte gemäss Art. 37 BZR		28

Verzeichnis der Aussichtspunkte gemäss Art. 38 BZR	35
Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne	35
Anhang VIII	37
Erläuternde Skizzen	37
Baulinien und Vorbauten	38
Kernerweiterungszone Hitzkirch KH	39
Ortsbildschutzzone Richensee	40
Dachgestaltung	41

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hitzkirch

vom 30. Mai 2016

Die Einwohnergemeinde Hitzkirch erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 1 lit. a, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 und § 22 Abs. 2 des Gesetzes 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 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) dient der zielgerichteten räumlichen Entwicklung der Siedlung und der Landschaft und regelt das Planungs- und Bauwesen, soweit die Gemeinde hierfür zuständig ist.

Art. 2 Geltungsbereich

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

Art. 3 Planungsziele

- 1 Die Gemeinde fördert mit ihren nachgeordneten Planungs- und Bewilligungsverfahren eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen, qualitätsvolle Quartiere und Aussenräume und die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Sie bezweckt insbesondere:
 - den Bau von sorgfältig gestalteten und strukturierten Bauten und Anlagen,
 - die Einzonungen und das verdichtete Bauen an Standorten mit guter öffentlicher Verkehrserschliessung,
 - die Deckung des Energiebedarfs mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien,
 - die Schaffung und den Erhalt einer ausreichenden Verkehrsqualität und Verkehrssicherheit,
 - die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie der Fuss- und Radwegverbindungen,
 - die Schaffung attraktiver und vielfältig nutzbarer Strassenräume,
 - den Erhalt und die Aufwertung der Landschaft
 - und die Förderung von Naherholungsräumen, die umweltschonend erreichbar sind.
- 2 Die Planungsziele in Abs. 1 sind als massgebender Beurteilungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten im Geltungsbereich des BZR verbindlich.

Art. 4 Qualität

- 1 Für die Eingliederung von Bauten und Anlagen sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussenräume, vor allem der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, vor allem bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
 - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.
- 2 Die Gemeinde kann bei Bauten und Überbauungen in den Kernzonen, den Ortsbildschutzzonen, als Grundlage für Bebauungs- und Gestaltungspläne bzw. bei Bauten von hohem öffentlichem Interesse (z. B. Kulturdenkmäler) ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Projektwettbewerb, Studienauftrag) verlangen.

2 Leitbilder und Richtpläne

Art. 5 Kommunale Leitbilder und Richtpläne

Die Gemeinde erlässt kommunale Leitbilder und Richtpläne, in jedem Fall das kommunale Siedlungsleitbild, den Erschliessungsrichtplan und den Verkehrsrichtplan.

3 Nutzungsplanung

3.1 Allgemeines

Art. 6 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 Linie zu bauen. Zurückversetzte Bauteile haben die ordentlichen gesetzlichen Abstände einzuhalten.
- 5 Durch Bestandesbaulinien gesicherte Bauten können erneuert und umgebaut werden. Ersatzbauten haben die ordentlichen gesetzlichen Abstände bzw. die Baubegrenzungs- oder Gestaltungsbaulinien einzuhalten.
- 6 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Balkone u. dgl. dürfen bis maximal 1.0 m, Eingangstreppen maximal 1.5 m über die Baulinien hinausragen, soweit dadurch die Verkehrsflächen für Fussgänger nicht eingeschränkt werden, oder andere gesetzliche Regelungen entgegenstehen.
- 7 Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs. 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.

Art. 7 Bauziffern

- 1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Bauziffer nicht ausgeschöpft, kann die Gemeinde den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Bauten oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.
- 2 Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt der Faktor 1.0 gemäss § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern vom 27. November 2001.

Art. 8 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Kernzone Hitzkirch	KH
Kernzone Richensee	KR
Kernzone Färndle	KF
Kernerweiterungszone Hitzkirch	KEH
Dorfzone Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz	D
Wohnzone A	WA
Wohnzone B	WB
Wohnzone C	WC
Wohnzone D	WD
Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1
Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2
Wohn- und Arbeitszone «Granador»	WARG
Arbeitszone 1	AR1
Arbeitszone 2	AR2
Sonderbauzone für Autoabstellplätze	SA
Sonderbauzone Freizeit und Erholung	SFE
Sonderbauzone Elektrobiologie	SE
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
Grünzone	GR

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	LW
Reservezone	R
Übriges Gebiet	ÜG

Schutzzonen und Schutzobjekte

Ortsbildschutzzone Hitzkirch	OH
Ortsbildschutzzone Richensee	OR
Ortsbildschutzzone Bleulikon	OB
Landschaftsschutzzone	Ls
Naturschutzzone	Ns
Ökologische Freihaltezone	ÖF
Kulturdenkmäler	KD
Archäologische Fundstellen	AF
Naturobjekte	NO
Aussichtspunkte und Aussichtsschutz	AP

Naturgefahren

Gefahrengabotszone Wasser
Gefahrengabotszone Rutsch
Gefahrenhinweiszone Wasser und Rutsch

Weitere Festsetzungen

Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe
Waldgrenzen

Art. 9 Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in den Originalplänen 1:2'500 "Siedlung" und 1:7'500 "Landschaft" festgehalten, die Naturgefahren gemäss Art. 40ff. BZR im "Gefahrenzonenplan" 1:2'500. Diese Pläne sind integrierender Bestandteil dieses Reglements. Bei Differenzen gehen die Festlegungen im Plan "Siedlung" jenen im Plan "Landschaft" vor.
- 2 Zur besseren Lesbarkeit sind wichtige Strassen weiss dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden.

3.2 Zonenvorschriften

3.2.1 Bauzonen

Art. 10 Baumasse

- 1 Für die Bauzonen gelten folgende Masse und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) des Bundes vom 15. Dezember 1986:

Bauzone	Signatur	Ausnützungsziffer ¹ / Überbauungsziffer	Fassadenhöhetalseitig	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften
Kernzone Hitzkirch	KH	-	-	E	E	III	Art. 11
Kernzone Richensee	KR	-	-	E	E	III	Art. 12
Kernzone Färndle	KF	Gemäss Bestand bzw. Gestaltungsplan				II	Art. 13
Kernerweiterungszone Hitzkirch	KEH	-	-	E	E	III	Art. 14
Dorfzone	D	-	-	E	E	III	Art. 15
Wohnzone A	WA	1.0	-	17.5 m	8.0 m	II	Art. 16
Wohnzone B	WB	0.7	-	14.0 m	5.0 m	II	Art. 16
Wohnzone C	WC	0.5	-	11.5 m	5.0 m	II	Art. 16
Wohnzone D	WD	0.4	9.0 m	10.5 m	4.0 m	II	Art. 16
Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1	0.7	-	14.0 m	5.0 m	III	Art. 17
Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2	0.6	-	11.5 m	5.0 m	III	Art. 17
Wohn- und Arbeitszone «Granador»	WARG	(vgl. Art. 17 ^{bis})	-	18.0 m	-	III	Art. 17 ^{bis}
Arbeitszone 1	AR1	-	-	14.0 m	4.0 m	III	Art. 18
Arbeitszone 2	AR2	-	Gemäss Art. 18 BZR			IV	Art. 18
Sonderbauzone für Autoabstellplätze	SA	-				III	Art. 19
Sonderbauzone Freizeit und Erholung	SFE	-				III	Art. 20
Sonderbauzone Elektrobiologie	SE	-				III	Art. 21
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	-	-	E	E	II/III	Art. 22
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	-	-	E	E	III	Art. 23
Grünzone	GR	-				III	Art. 24

¹ Weiterhin in Kraft gemäss § 68 PBV vom 29. Oktober 2013. Die übrigen Baumasse richten sich nach den neuen Bestimmungen des PBG und PBV und wurden mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 30. Mai 2016 in Kraft gesetzt.

- 2 Die mit "E" bezeichneten Masse legt die Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

Art. 11 Kernzone Hitzkirch

- 1 Die Kernzone Hitzkirch dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des historischen Ortskerns im Ortsteil Hitzkirch.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
- 3 Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einzufügen.

Art. 12 Kernzone Richensee

- 1 Die Kernzone Richensee dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des historischen Städtchens Richensee im Ortsteil Hitzkirch.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen, zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben und für Landwirtschaftsbetriebe.
- 3 Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Städtchens einzufügen.

Art. 13 Kernzone Färndle

- 1 Die Kernzone Färndle dient der Erhaltung und zeitgemässen Entwicklung des ehemaligen Weilers im Ortsteil Hitzkirch.
- 2 Bestehende Bauten können, soweit sie nicht als Kulturdenkmäler 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.

Art. 14 Kernerweiterungszone Hitzkirch

- 1 Die Kernerweiterungszone Hitzkirch dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung des Ortskerns von Hitzkirch.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht gestattet.

- 3 Westlich der Luzernerstrasse sind die Bauten der ersten Bautiefe auf der Gestaltungsbaulinie gemäss besonderem Baulinienplan aufzureihen. Der seitliche Gebäudeabstand dieser Bauten hat mindestens 12.0 m zu betragen. Die Vorplätze und die Zwischenräume sind als Grünflächen zu gestalten. Autoabstellplätze sind hinter die Strassenbaulinie anzuordnen.
- 4 Bauten der zweiten Bautiefe haben westlich von der Luzernerstrasse von dieser einen Abstand von mindestens 12.0 m einzuhalten.

Art. 15 Dorfzone Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz

- 1 Die Dorfzone dient der baulichen Erneuerung und Entwicklung der Ortskerne von Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Arbeitsplatzextensive Betriebe wie reine Lager- und Logistikbetriebe sind nicht gestattet.

Art. 16 Wohnzonen A, B, C und D

- 1 Die Wohnzonen dienen in erster Linie dem Wohnen.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - zum Wohnen und
 - für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
- 3 In den Wohnzonen A und B sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.
- 4 In der Wohnzone D dürfen bei Bauten nur geneigte Dächer mit höchstens 45° Neigung sowie Mansardendächer in Erscheinung treten, davon ausgenommen sind Terrassenhäuser gemäss Absatz 5. Dachaufbauten, -einschnitte und -balkone dürfen bei geneigten Dächern und Mansardendächern maximal 2/3 der traufseitigen Dachflächenansicht ausmachen.
- 5 Terrassenhäuser, d.h. in der Höhe gestaffelte Gebäude mit Gebäudestufen, die der Hangneigung nach versetzt sind, sind nur zulässig, wenn das Gefälle des gewachsenen Terrains grösser ist als 30% und das Verhältnis der Grundfläche von Terrasse und zurückversetztem Gebäudeteil mindestens 1:3 beträgt.

Art. 17 Wohn- und Arbeitszonen 1 und 2

- 1 Die Wohn- und Arbeitszonen dienen dem Wohnen und Arbeiten.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - zum Wohnen und
 - für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.
- 4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.
- 5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

Art. 17^{bis} Wohn- und Arbeitszone «Granador»

- 1 Die Wohn- und Arbeitszone «Granador» dient dem Wohnen und Arbeiten. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei nutzbare oberirdische Geschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.
- 4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.
- 5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.
- 6 Für das Areal gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ) respektive Ausnutzungsziffer (AZ):

Überbauungsziffer

- Wohnanteil 100% der Hauptnutzfläche^(a) = ÜZ 0.26
- Wohnanteil < 20% der Hauptnutzfläche^(a) = ÜZ 0.50

Ausnutzungsziffer

- Wohnanteil 100% = AZ 0.9
- Wohnanteil < 20% = AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ respektive ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

(a) Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten.

- 7 Abweichungen von der definierten Gesamthöhe oder AZ / ÜZ sind nicht zulässig.

Art. 18 Arbeitszonen 1 und 2

- 1 Die Arbeitszonen 1 und 2 dienen in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Der Verkauf von Gütern für den täglichen Bedarf ist nicht zulässig.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.
- 3 In der Arbeitszone 2 kann wie folgt gebaut werden:

Arbeitszone 2	1	2	3
Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.
Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m
Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m	--
für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m	--

- 4 Ausnützung, Baumasse, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt die Gemeinde im Einzelfall und unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 5 Die Gemeinde erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.
- 6 In den Gebieten "Seetalstrasse", Ortsteil Hitzkirch, und "Fülimatt (Peka)", Ortsteil Mosen, ist gegenüber dem Übrigen Gebiet und der Landwirtschaftszone eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.
- 7 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

Art. 19 Sonderbauzone für Autoabstellplätze

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

Art. 20 Sonderbauzone Freizeit und Erholung

- 1 Die Sonderbauzone Freizeit und Erholung ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Freizeit und der Erholung dienen. Unterkünfte, Hotels und Restaurationsbetriebe in Verbindung mit Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen sind zulässig.
- 2 Die bestehenden Bauten können umgebaut und massvoll erweitert werden.
- 3 Wohnungen sind nur zulässig, soweit sie für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal notwendig sind.
- 4 Die Bauten und Anlagen sind gut und rücksichtsvoll in das Landschaftsbild einzugliedern. Die Gemeinde kann insbesondere hinsichtlich kubischer, materialmässiger und farblicher Gestaltung der Bauten sowie hinsichtlich der Bepflanzung Auflagen machen. Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungs- und Bepflanzungsplan einzureichen.
- 5 Im Gebiet Chlotisberg, Ortsteil Gelfingen, gelten für Neubauten folgende speziellen Vorschriften:
 - Fassadenhöhe für Hallenbauten: 7.5 m
 - Fassadenhöhe für übrige Bauten: 6.5 m

Art. 21 Sonderbauzone Elektrobiologie

- 1 Die Sonderbauzone Elektrobiologie dient dem Betrieb eines Kompetenz-, Forschungs-, Schulungs-, Informations- und Ausstellungszentrums für Elektrobiologie und anverwandten Fragen. Die bestehenden Schulbauten können zu Wohn-, Ausbildungs-, Forschungs- und Arbeitszwecken umgenutzt werden. Zusätzlich können auf dem Areal Ausstellungsräume, Musterhäuser sowie die notwendigen Infrastruktureinrichtungen realisiert werden.
- 2 Alle Massnahmen haben sich harmonisch in das Landschaftsbild und das Bauensemble mit altem und neuem Schulhaus einzupassen. Bauliche Veränderungen am alten Schulhaus haben in Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu erfolgen.
- 3 Umnutzungen von bestehenden Bauten ohne wesentliche Änderungen an der Gebäudehülle respektive Architektur und ohne Volumenänderungen sowie die notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Erreichung der Zielsetzungen des Kompetenzzentrums für Elektrobiologie und anverwandte Fragen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden.
- 4 Die Erstellung der Musterwohnhäuser und bauliche Änderungen und Erweiterungen bestehender Bauten, die über die in Abs. 3 genannten Massnahmen hinausgehen, sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans für die gesamte Sonderbauzone zulässig. Dieser sichert insbesondere die Lage und die Stellung der Bauten, die Erschliessung und die Aussenraumgestaltung sowie die Massnahmen zur Eingliederung ins Landschaftsbild und das Bauensemble mit altem und neuem Schulhaus.
- 5 Für die Sonderbauzone Elektrobiologie gilt der Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe III als massgebender Grenzwert.

Art. 22 Zone für öffentliche Zwecke

Die Zweckbestimmungen für die Zone für öffentliche Zwecke sind im Anhang I des BZR festgelegt.

Art. 23 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- 1 Die Zweckbestimmungen für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind im Anhang II des BZR festgelegt.
- 2 Badeanlagen sind auf das Landschaftsbild abzustimmen und dürfen sich auf die benachbarte Naturschutzzone nicht störend auswirken.

Art. 24 Grünzone

Die Zweckbestimmungen für die Grünzone sind in Anhang III des BZR festgelegt.

3.2.2 Nichtbauzonen

Art. 25 Landwirtschaftszone

- 1 Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Standorts, Ausdehnung und Gestaltung optimal in das Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einzuordnen. Sie sind mit einheimischer Bepflanzung zu begrünen.
- 2 Die Gemeinde kann die Aufwertung und Vernetzung ökologisch oder landschaftlich wertvoller Lebensräume und Naturobjekte fördern.
- 3 Die Gemeinde legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohngygienischen Erfordernisse im Einzelfall fest.
- 4 Deponien, Terrainveränderungen und Aufforstungen sind bewilligungspflichtig und werden nur gestattet, wenn das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 5 Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Witterungsschutz u. dgl. ist ganzjährig zulässig.
- 6 In der Landwirtschaftszone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26 Reservezone

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 27 Übriges Gebiet

- 1 Im Übrigen Gebiet gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

3.2.3 Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 28 Ortsbildschutzzone, allgemeine Bestimmungen

- 1 Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und dient dem Schutz erhaltenswerter Ortsbilder und Gebäudegruppen.
- 2 Bei wichtigen Bauvorhaben kann die Gemeinde eine architektonisch-ortsbauliche Analyse des Bauorts verlangen. Diese soll Aufschluss geben über das Verhältnis des Bauvorhabens zu seiner Umgebung.
- 3 Im Zusammenhang mit eingreifenden Umbauten oder Restaurierungen kann die Gemeinde die Entfernung störender Bauteile verlangen, sofern diese Teile von den Umbauten oder Restaurierungen betroffen sind.
- 4 Von den Schutzvorschriften kann die Gemeinde Ausnahmen bewilligen, sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigen, die Ausnahme dem Sinn und Zweck der Ortsbildschutzzone nicht widerspricht und ein qualitätsvolles Bauprojekt vorliegt.
- 5 Ein Abbruch eines Gebäudes oder Gebäudeteils darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.

Art. 29 Ortsbildschutzzone Hitzkirch

- 1 Die Ortsbildschutzzone Hitzkirch dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns 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.
- 2 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.Die Gemeinde kann den Nachweis einer Bankgarantie verlangen.
- 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 die Gemeinde die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen.
- 4 Ersatz- und Neubauten sind unter Respektierung der Massstäblichkeit und in einer auf das Ortsbild abgestimmten Bauweise und Gestaltung zu erstellen.
- 5 Vor der Ausarbeitung von Projekten in der Ortsbildschutzzone ist mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen.

- 6 Für Ersatz- und Neubauten verlangt die Gemeinde 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. 30 Ortsbildschutzzone Richensee

- 1 Die Ortsbildschutzzone Richensee dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Städtchens Richensee. 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 Die zulässige Nutzung richtet sich nach Art. 12 Abs. 2 BZR. Die gewerbliche Masttierhaltung 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 die Gemeinde die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes im Rahmen der Verhältnismässigkeit verlangen. Neue Bauteile sind als solche kenntlich zu machen.
- 4 In der Schutzzone Richensee darf wie folgt gebaut werden:
 - Gesamthöhe maximal 14.0 m
 - Gebäudelänge maximal 20.0 m
 - Gebäudelänge für Landwirtschaftsbauten maximal 40.0 m
- 5 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 6 Es sind nur beidseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 35 bis 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 Gebäudelänge ist die Höhenbeschränkung für den Dachfirst gemäss PBG aufgehoben und die Dachgeschosse dürfen ohne Anrechnung als Vollgeschoss voll genutzt werden.
- 7 Die Dächer sind mit Biberschwanzziegeln oder anderen kleinformatigen Tonziegeln einzudecken.
- 8 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.
- 9 Terrainaufschüttungen und Abgrabungen, auch in Zusammenhang mit Neu- und Umbauten, sind nicht zulässig.

Art. 31 Ortsbildschutzzone Bleulikon

- 1 Die Ortsbildschutzzone Bleulikon dient der Sanierung und massvollen Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudegruppe. Die aufgelockerte Bebauung, die Abfolge kleinmassstäblicher Freiräume und die offenen Übergänge zur Landschaft sind dabei zu erhalten.
- 2 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 zum Gebäudevorplatz und zum Strassenraum stehen.
 - Die Gebäudevorplätze 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. 32 Landschaftsschutzzone

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch- geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung und die Terrassierung für Weinbau sind zulässig. Nicht zulässig sind - abseits von bestehenden Bauten und Anlagen - insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.

Art. 33 Naturschutzzone

- 1 Die Naturschutzzone dient der Erhaltung, Aufwertung, Vernetzung und Wiederherstellung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Naturschutzzonen sind im Anhang IV des BZR im Einzelnen umschrieben.
- 2 In der Naturschutzzone sind alle Bauten, Anlagen und Nutzungen, welche die Schutzziele gefährden, verboten.
- 3 Die Gemeinde legt die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z. B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) fest und fördert sie.

Art. 34 Ökologische Freihaltezone

- 1 Die ökologische Freihaltezone dient der Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile, der Erhaltung von Grünzügen in der Siedlung und der ökologischen Vernetzung. Sie überlagert Bauzonen, Reservezonen 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. 35 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkung der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten sind der kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.
- 3 Die Gemeinde kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

Art. 36 Archäologische Fundstellen

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkung der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von zuständigen kantonalen Dienststellen zu bewilligen.

Art. 37 Naturobjekte

- 1 Die im Anhang V des BZR bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

- 3 Die Gemeinde legt für Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen die Abstände gegenüber Naturobjekten im Einzelfall fest.
- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 38 Aussichtspunkte und Aussichtsschutz

Die im Zonenplan bezeichneten Aussichtspunkte und Aussichtslagen sind geschützt. Die Aussicht ist bei diesen Punkten oder Lagen zu gewährleisten.

3.2.4 Naturgefahren

Art. 39 Allgemeine Grundsätze

- 1 Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.
- 2 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen.
- 3 Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Anordnung weitergehender Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, falls sich die für einzelne Gefahrenzonen festgelegten Bauvorschriften im Einzelfall als ungenügend erweisen.

Art. 40 Gefahrengebotszone Wasser

- 1 Die Gefahrengebotszone Wasser dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Gefahrenprozesse beeinflussenden Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - In Hanglagen (Geländeneigung grösser als 2%) dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in den strömungsseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.25 m in den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Im ebenen Gelände (Geländeneigung kleiner als 2%) dürfen bis zur massgebenden Schutzhöhe an allen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Die massgebende Schutzhöhe setzt sich aus der zu erwartenden Überflutungshöhe gemäss der Intensitätskarte und einem angemessenen Zuschlag zum Schutz vor Wellenschlag zusammen. Der Gemeinderat bezeichnet die gültige Planversion der skalierten Intensitätskarte.
 - Lichtschächte sind über die massgebende Schutzhöhe zu ziehen.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.

- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 verlangt werden.
- 4 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 41 Gefahrengebotszone Rutsch

- 1 Die Gefahrengebotszone Rutsch dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Rutschungen und Hangmuren gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in der bzw. in den bergseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.25 m in den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Die bergseitigen Fassaden sind massiv auszugestalten.
- 3 Das Versickern von Meteorwasser ist untersagt. Drainagewasser ist bergseits der Gebäude zu fassen und sicher abzuleiten.
- 4 Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Geschiebe gesichert sind.
- 5 Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 und 4 verlangt werden.
- 6 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduktion des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 7 In Gebieten mit permanenten Rutschungen sind folgende Grundsätze zu befolgen:
 - Neubauten und bauliche Veränderungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, sind statisch steif auszubilden.
 - Ergänzungsbauten sind von der Hauptbaute statisch einwandfrei zu trennen.
 - Beim Übergang von Leitungen in die Gebäude sind Kontrollschächte vorzusehen.

Art. 42 Gefahrenhinweiszone Wasser und Rutsch

- 1 Die Gefahrenhinweiszone Wasser und Rutsch dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Rutschungen und Hangmuren gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Zur Reduktion der Gefahren wird empfohlen, die Massnahmen gemäss Gefahrenkarte umzusetzen.

3.2.5 Weitere Festsetzungen

Art. 43 Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe

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

Art. 44 Waldgrenzen

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

3.3 Sondernutzungspläne

Art. 45 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 In den mit Sondernutzungsplanpflicht 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 Kernzone Färndle bleiben vorbehalten.

Art. 46 Zielsetzungen für Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

- 1 Der Bebauungsplan regelt die sorgfältige Erneuerung und Ergänzung des gewachsenen Ensembles im historischen Ortskern von Hitzkirch. Er sichert ausreichende Freiräume und sorgt für eine rationelle Erschliessung.

Art. 47 Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Schürmatt", Ortsteil Gelfingen, sorgt für eine verdichtete, zeitgemässe Wohnüberbauung mit attraktiven und individuellen Aussenräumen. Die Überbauung grenzt sich klar gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet ab.
- 2 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Dorf Süd", Ortsteil Gelfingen, bezweckt eine verdichtete, zeitgemässe Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Neubauten orientieren sich zur Strasse hin und reagieren optimal auf die Lärmsituation.
- 3 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Strossacher", Ortsteil Gelfingen, bezweckt eine verdichtete, zeitgemässe Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Überbauung grenzt sich klar gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet ab und reagiert optimal auf die Lärmsituation.

- 4 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Luzernerstrasse", Ortsteil Hitzkirch, zeigt auf, wie eine Ergänzung und Verdichtung des Gebiets entlang der Luzernerstrasse umgesetzt werden kann. Die Neubauten sind als attraktiver Abschluss des Strassenraums entlang der Luzernerstrasse auszubilden und reagieren optimal auf die Lärmsituation.
- 5 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Richensee", Ortsteil Hitzkirch, bezweckt eine ortsbaulich hochstehende Weiterentwicklung des Ortsteils. Die Neubauten haben sich in die bauliche Struktur des Städtchens Richensee einzuordnen und sind gegenüber der offenen Landschaft von einem Grüngürtel umgeben. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist zwingend ein Architekturwettbewerb durchzuführen.
- 6 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Granador Areal" bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren.
- 7 Das Gebiet "Herrenmatt", Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass
 - ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen wird,
 - die Bauten und Anlagen eine besonders gute architektonische Gestaltung aufweisen,
 - die Zugänglichkeit zum Alterswohnheim "Chrüz matt" für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist,
 - die bestehende Quartierstruktur respektiert werden und sich die Überbauung rücksichtsvoll darin integriert, der Übergang zur Wohnzone C ist harmonisch auszugestalten.
- 8 Das Gebiet "Müco", Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass
 - auf dem Areal eine zeitgemässe sowie verdichtete Überbauung realisiert wird, die unterschiedliche Nutzungen vereint.
 - die Überbauung sowie der Aussenraum von hoher architektonischer bzw. landschaftlicher Qualität sind.
- 9 Das Gebiet "Hinderberg", Ortsteil Gelfingen, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass
 - die Terrassenhäuser sich der Hangneigung anpassen und eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 7.0 m parallel zum begradigten gewachsenen Terrain verläuft,
 - die übereinanderliegenden Geschosse mindestens 3.0 m zurückversetzt werden,
 - die Dächer begrünt werden.

Art. 48 Zuständigkeit

Die Stimmberechtigten erlassen Bebauungspläne.

Art. 49 Mindestfläche für Gestaltungspläne

- 1 Für grössere zusammenhängende Baugebiete kann die Gemeinde im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m² in den Kernzonen 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 die Gemeinde zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von bis zu 15 % gewähren.

4 Allgemeine Bauvorschriften

Art. 50 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 die Gemeinde im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.
- 2 Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet.
- 3 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.

Art. 51 Dachgestaltung

- 1 Es ist eine harmonische Dachlandschaft anzustreben. Neu- und Ersatzbauten haben die bestehenden Dachformen zu berücksichtigen.
- 2 In den Ortsteilen Hitzkirch, mit Ausnahme der Wohnzone D, und Gelfingen ist die Dachform frei wählbar. Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind zu begrünen.
- 3 In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 25° bis 45° aufweist.
- 4 Als Abgrenzung der Ortsteile dienen die alten Gemeindegrenzen.
- 5 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden und auf die ortsbauliche Situation Rücksicht nehmen.
- 6 Klein- und Anbauten sind von den Bestimmungen (Art. 51 Abs. 1 bis 5) ausgenommen.

Art. 52 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 Die Gemeinde erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

Art. 53 Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe

- 1 Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie dem Parkierungsreglement der Gemeinde Hitzkirch.
- 2 Grössere Parkplätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betrieblichen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.

Art. 54 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 die Gemeinde 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.

Art. 55 Reklamen

- 1 Reklamen sind sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Die Zulässigkeit von Reklamen ist von der kantonalen Reklamenverordnung und der Beurteilung der folgenden Kriterien abhängig:
 - Auswirkungen auf die Verkehrssituation und -sicherheit,
 - Struktur der Bebauung, Nutzungsform des Areal sowie Platzierung in der Umgebung,
 - Dichte der Reklameanschlagstellen.

* 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.

- 3 Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung für die Bewilligung von Reklamen sowie Reklameanschlagstellen.

Art. 56 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. 57 Antennenanlagen²

- 1 Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- 2 Unter Abs. 3 bis 7 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden können und visuell wahrnehmbar sind.
- 3 Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen 1 und 2 zu erstellen. Sie haben gegenüber Wohnzonen und der Zone für öffentliche Zwecke (ausser Trainingszentrum Aabach, Richensee) einen Mindestabstand von in der Regel 100m aufzuweisen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.
- 4 Antennen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.
- 5 In Wohnzonen sind Antennen nur gestattet, wenn sie einen funktionellen Bezug zu diesen Zonen aufweisen und bezüglich Dimension und Leistungsfähigkeit der in Wohnzonen üblichen Ausstattung entsprechen. Sie sind unauffällig zu gestalten.
- 6 In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind visuell sichtbare Antennen nach Abs. 2 nicht zulässig.
- 7 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Art. 58 Gemeinsame Heizungsanlage

Für Überbauungen mit mehr als 30 Wohnungen ist eine Heizungsanlage mit gemeinsamer Zentrale vorzusehen.

² Fassung gemäss Entscheid Nr. 1010, 16.10.2018

Art. 59 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. 60 Lichtemissionen

- 1 Die Lichtstärke öffentlicher und privater Beleuchtungsanlagen soll das aus Sicherheitsgründen erforderliche und durch den Verwendungszweck gebotene Mass nicht übersteigen.
- 2 Die Gemeinde beurteilt die Beleuchtungsanlagen anhand des Merkblatts "Lichtverschmutzung" der Zentralschweizer Umweltfachstellen.

5 Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 61 Zuständigkeit, Gestaltungskommission, 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 Zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität in den Kernzonen, der Dorfzone, den öffentlichen Zonen und in den Ortsbildschutzzonen ist die vom Gemeinderat eingesetzte Gestaltungskommission zuständig.
- 3 Der Gemeinderat regelt die Aufgaben, die Zusammensetzung, die Amtsdauer, den Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Mitglieder der Gestaltungskommission in einer Verordnung.
- 4 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.

Art. 62 Mehrwertabgabe und Infrastrukturverträge

- 1 Die Mehrwertabgabe gleicht Planungsvorteile aus. Die abgabepflichtigen Tatbestände, die Höhe, Fälligkeit und Zweckbindung der Abgabe sowie das Verfahren richtet sich nach kantonalem Recht.
- 2 Die Gemeinde ist bei Neueinzonungen, Aufzonungen und wertvermehrenden Umzonungen bis zum Inkrafttreten der kantonalen Bestimmungen betreffend die Erhebung einer Mehrwertabgabe berechtigt, mit den Grundeigentümern Infrastrukturverträge abzuschliessen.

- 3 Soweit Aufzonungen und wertvermehrende Umzonungen von den kantonalen Bestimmungen betreffend die Erhebung der Mehrwertabgabe nicht erfasst werden, ist die Gemeinde weiterhin berechtigt, mit den Grundeigentümern Infrastrukturverträge abzuschliessen.

Art. 63 Ausnahmen

- 1 In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:
 - für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
 - beim Umbau bestehender, reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrnutzung entsteht.
- 2 Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.

Art. 64 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt Gebühren für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben.
- 2 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (z. B. Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde.

Art. 65 Beiträge

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

Art. 66 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 32 Abs. 2 und 5, Art. 33 Abs. 2, Art. 34 Abs. 2 und 3 und Art. 37 Abs. 1 und 3 dieses BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

6 Schlussbestimmungen

Art. 67 Rechtsmittel

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide der Gemeinde kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das PBG oder andere Erlasse nichts anderes vorsehen.

Art. 68 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt folgende Bau- und Zonenreglemente (inkl. Zonenpläne) und die seitherigen Anpassungen:
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Gelfingen vom 5. Juli 1993
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hämikon vom 14. Juni 1993
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hitzkirch vom 9. April 2001
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Mosen vom 15. Juni 2000
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Müswangen vom 19. Dezember 1988
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Retschwil vom 9. September 1991
 - Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Sulz vom 13. Oktober 1986
- 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 Vor Inkrafttreten dieses Reglements genehmigte Bebauungs- und Gestaltungspläne gelten auch nach Inkrafttreten dieses Reglements.

Anhang I

Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 22 BZR

- A Kirchen, Kapellen
- B Pfarreiheim Hitzkirch
- C Interkantonale Polizeischule Hitzkirch IPH
- D Kindergarten, Schulen
- E Alters-, Wohn- und Pflegeheime
- F Friedhof
- G Zivilschutzanlage, Feuerwehrlokal, Fernwärmezentrale
- H Abwasserreinigungsanlage Moosmatte/Mosen
- I Spielplätze
- J Parkplatz Mosen

Anhang II

Zweckbestimmung für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 23 BZR

- A Campingplatz Mosen
- B Reithalle und -platz Bünste/Richensee
- C Badeanlagen
- D Sportplatz und Tribüne Langacker/Hitzkirch
- E Aussensportanlage Vögelihalde/Gelfingen
- F Bauten und Anlagen für Pferdesport und im öffentlichen Interesse (Seebelüftung)

Anhang III

Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR

- 1 Öffentliche Parkanlagen, nicht gewerbsmässiger Gartenbau
- 2 Private Gartenanlagen
- 3 Grasnutzung und Beweidung
- 4 Rebbau, ein allen Eigentümern zugängliches Rebhaus
- 5 Keine Düngung und Beweidung, mindestens ein jährlicher Schnitt, Wegführung des Schnittguts
- 7 Randbepflanzung: naturnahe Hecke, Abstellplätze für Personenwagen
- 8 Freihaltung Uferbereich, Fusswege
- 9 Freihaltung Uferbereich, Fusswege, Abstellplätze für Boote und Personenwagen auf den Parzellen Nr. 13 und 14 im Ortsteil Mosen
- 10 Freihaltung Umgebung Friedhof Müswangen

Anhang IV

Verzeichnis der Naturschutzzonen gemäss Art. 33 BZR

Nr.	Typ	Gebiet
Ortsteil Gelfingen		
1	Trockenstandort	Holzmättli
2	Trockenstandort	Underbüel
3	Trockenstandort	Underbüel
4	Feuchtgebiet	Müliweier
5	Ufergehölz	Schliessbach
6	Ufergehölz	Schliessbach
7	Feuchtgebiet	Weierwald
8	Waldrand	Rosegarte
9	Feuchtgebiet	Murhölzli
10	Feuchtgebiet	Tannegg
11	Ufergehölz	Rohrbach
12	Waldrand	Fuchswäldli
13	Ufergehölz	Örisbüelbach
14	Feuchtgebiet	Feldmatt
Ortsteil Hämikon		
16	Waldrand	Bantobel
17	Waldrand	Bantobel
18	Feuchtgebiet	Weiermatt
19	Waldrand	Vorder Allmend
Ortsteil Hitzkirch		
20	Ufergehölz	Guggerweid
22	Ufergehölz	Guggerweid
23	Ufergehölz	Hüslimatt
24	Ufergehölz	Hüslimatt
25	Ufergehölz	Rungghof
26	Feuchtgebiet	Brunnmatte
27	Trockenstandort	Muniweid
Ortsteil Mosen		
28	Feuchtgebiet	Aabach
29	Feuchtgebiet	Wassermatte
30	Feuchtgebiet	Aabach
31	Feuchtgebiet	Flagematte

Nr.	Typ	Gebiet
Ortsteil Müswangen		
35	Feuchtgebiet	Weier
Ortsteil Retschwil		
36	Trockenstandort	Guggebüel
37	Waldrand	Gmeinwald
38	Waldlichtung	Gmeinwald
39	Waldrand	Mösli
40	Feuchtgebiet	Müliholzwald
41	Waldlichtung	Müliholzwald
Ortsteil Sulz		
42	Feuchtgebiet	Grossfeld
43	Feuchtgebiet	Widacher
44	Feuchtgebiet	Musertobel
Gemeinde Hitzkirch		
Naturschutzzonen im Wald		ganzes Gemeindegebiet

Anhang V

Verzeichnis der Naturobjekte gemäss Art. 37 BZR

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
Ortsteil Gelfingen			
1	Hochhecke	Seefeld	
2	Hochhecke	Seefeld	
3	Hochhecke	Seefeld	
4	Hochhecke	Seefeld	
5	Hochhecke	Seefeld	
6	Hochhecke	Püdi	
7	Hochhecke	Püdi	
8	Baumallee	Heidegg	
9	Hochhecke	Mühleweiher	
11	Niederhecke	Tschuepis	
13	Niederhecke	Tschuepis	
15	Hochhecke	Badi	
16	Hochhecke	Seematt	
17	Hochhecke	Moosberg	
18	Tanne	Hobacher	662 857 / 229 319
19	Baumallee	Strasse Hitzkirch-Gelfingen	
20	Baumallee	Strasse Hitzkirch-Gelfingen	
21	Hochhecke	Rebmesser, Unterbühl	

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
23	Baumhecke	Kaiserspan	
24	Gebüschgruppe	Kaiserspan	
25	Baumgruppe	Heidegg	
26	Baumgruppe	Dorfbach	
27	Hecke	Brüechli	
28	Hecke	Eibüel	
29	Hecke	Eibüel	
30	Hochstammanlage	Schlüsselacher	
31	Hecke	Bodenacher	
32	Hecke	Langacher	
33	Hecke	Hübel	
34	Hecke	Hübel	
35	Hecke	Hübel	
36	Hecke	Matt	
37	Hecke	Langhagacher	
38	Hecke	Büdi	
39	Hecke	Mülifang	
40	Hecke	Mülifang	
41	Hecke	Herti	
42	Eiche	Herti	662 320 / 229 681
43	Pappel	Seewäldli	662 461 / 229 514
44	Linde	Vaterlandshübel	662 853 / 229 777
260	Einzelbaum	Weid	2'663'669 E / 1'228'462 N
261	Einzelbaum	Rohrmatt	2'663'694 E / 1'228'490 N
262	Einzelbaum	Rütiweid	2'663'340 E / 1'229'636 N
263	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'918 E / 1'230'315 N
264	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'964 E / 1'230'387 N
Ortsteil Hämikon			
45	Hochhecke	Gärbibach	
46	Feldgehölz, Baumhecke	Dälikerfeld	
47	Hochhecke	Dälikerfeld	
48	Baumgruppe	Hinterdorf	
49	Hochhecke	Tubak	
50	Heckenrelikt	Tubak	
51	Hochhecke	Obermoos	
52	Hochhecke	Obermoos	
53	Hochhecke	Chilchtel	
54	Hochhecke	Linden	
55	Einzelbaum	Steimatt	664 103 / 231 360
56	Hochhecke	Steimatt	
57	Hochhecke	Steimatt	
58	Niederhecke	Steimatt	

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
59	Gebüschgruppe	Steimatt	
60	Einzelbaum	Geren	663 770 / 232 374
61	Einzelbaum	Geren	663 876 / 232 284
62	Baumhecke	Schwerziacher	
63	Hochhecke	Hämikon Berg	
64	Hochhecke	Hämikon Berg	
65	Feldgehölz	Hämikon Berg	
66	Einzelbaum	Dorf	663 423 / 232 279
67	Hochhecke	Steimatt	
68	Hochhecke	Steimatt	
69	Hochhecke	Steimatt	
71	Hochhecke	Mülibach	
265	Einzelbaum	Hämikon (Aescherstrasse)	2'663'354 E / 1'232'339 N
266	Einzelbaum	Grueb	2'664'017 E / 1'232'116 N
267	Einzelbaum	Obermoos	2'663'771 E / 1'232'870 N

Ortsteil Hitzkirch

72	Einzelbaum	Ermenseestrasse	661 760 / 231 140
73	Einzelbaum	Brunnmatten	660 580 / 229 650
74	Einzelbaum	Steiachner	661 910 / 231 530
75	Einzelbaum	Bleulikon	662 579 / 231 566
76	Einzelbaum	Rungghof	662 690 / 231 020
77	Einzelbaum	Berg	663 095 / 231 363
78	Einzelbaum	Klosterhof	662 983 / 230 730
79	Einzelbaum	Klosterhof	662 960 / 230 620
80	Einzelbaum	Klosterhof	662 920 / 230 734
81	Einzelbaum	Richensee	661 541 / 230 347
82	Einzelbaum	Richensee	661 622 / 230 454
83	Einzelbaum	Bleulikon	662 198 / 231 330
84	Einzelbaum	Bleulikon	662 380 / 231 510
85	Einzelbaum	Richensee	661 550 / 230 310
86	Einzelbaum	Klosterhof	663 367 / 231 008
87	Einzelbaum	Chilchtel	663 109 / 231 204
88	Eiche	Trestenberg	662 876 / 230 689
89	Rosskastanie	Meyerhofweg	662 739 / 230 687
90	Linde	Lindenplatz	662 527 / 230 749
91	Hecke	Seematt	
92	Hecke	Moos	
93	Hecke	Aabach	
94	Hecke	Aabach	
95	Hecke	Bünthe	
96	Hecke	Aabach	
97	Hecke	alter Aabach	

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
98	Hecke	alter Aabach	
99	Hecke	alter Aabach	
100	Hecke	Moos	
101	Hecke	Grüneberg	
102	Hecke	Schützenhübel	
103	Hecke	Schliessbach	
104	Hecke	Schliessbach	
105	Hecke	Seminar	
106	Hecke	Trestenberg	
107	Hecke	Sennweid	
108	Hecke	Dörndle	
109	Hecke	Dörndle	
110	Hecke	Chilchtel	
111	Hecke	Chilchtel	
112	Hecke	Bleulikon	
113	Hecke	Stierlihof	
114	Hecke	Gärbi	
115	Hecke	Gärbibach	
116	Hecke	Grotterank	
117	Hecke	Kommende	
118	Hecke	Flügel	
119	Hecke	Flügel	
268	Einzelbaum	Seematt	2'660'876 E / 1'229'615 N
269	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'551 E / 1'230'941 N
270	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'560 E / 1'230'919 N
271	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'569 E / 1'230'895 N
272	Einzelbaum	Hitzkirch (Heglerstrasse)	2'662'117 E / 1'230'796 N
273	Einzelbaum	Sennweid	2'662'875 E / 1'231'174 N

Ortsteil Mosen

120	Linde	Restaurant Kreuz	659 482 / 232 856
121	Linde	Posthof	659 565 / 232 747
122	alte Eiche	bei Grundwasser-fassung	660 098 / 232 244
123	2 Nussbäume	Riebacker	659 999 / 232 331 660 012 / 232 316
124	Standort Erdbeerkee	am Weg "Schanz"	
125	Hecke	Bünste	
126	Hecke	Hallwilersee	
127	Hecke	Altwiserbach	
128	Hecke	Altwiserbach, Heuschmatt	
129	Hecke	Moosmatte	
130	Hecke	Gern	
131	Hecke	Riedmatt	

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
132	Hecke	Aabach	
133	Hecke	Schwarzebach	
134	Hecke	Schwarzebach	
135	Hecke	Gerzematt	
136	Hecke	Choli	
137	Hecke	Hinderi Trämishalde	
138	Hecke	Hinderi Trämishalde	
139	Hecke	Zägli	
140	Hecke	Allmend	
141	Hecke	Restaurant Kreuz	
142	Hecke	Riedmatt	
143	Hecke	Hallwilersee	
274	Einzelbaum	Wiedematt	2'659'974 E / 1'232'668 N
275	Einzelbaum	Riedmatt (Altwieserstrasse)	2'660'165 E / 1'232'866 N

Ortsteil Müswangen

144	Linde und Nussbaum	Ischlag	663 767 / 233 245 663 724 / 233 267
145	Nussbaum	Ischlag	663 696 233 184
146	Baumallee	Tobelacher	
147	Feldhecke	Büel	
148	Nussbaum	Büel	664 294 / 232 479
151	Linde	Kindergarten	664 199 / 232 293
152	Feldhecke	Marlache	
153	Feldhecke mit Eschen	Marlache	
154	Feldhecke	Matt	
155	2 Eichen	Schwerziacher	664 253 / 231 775 664 260 / 231 765
156	Feldhecke mit Eiche	Chäserhof	
157	Feldhecke mit Eiche, Kirschbäumen u.a.	Chäserhof	
158	Ufergehölz mit Kirschbaum	Chäserhof	
159	Ufergehölz mit Kirschbaum	Chäserhof	
161	Ufergehölz	Dorfbach	
162	Ufergehölz mit Tannen und Eschen	Dorfbach	
163	Feldhecke	Izüner	
164	Einzelbaum	Falke	664 870 / 232 127
165	Linde und Nussbaum	Falke	664 914 / 232 145 664 931 / 232 154
166	Feldhecke mit 5 Bäumen	Hochte	
168	Tanne	Hölzli	665 527 / 231 640
169	Erle	Hämiker Falke	665 221 / 231 433

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
171	Einzelbaum	Milchmatte	665 365 / 231 437
172	Eiche	Bsetzi	665 596 / 231 418
173	Nussbaum	Neumatte	665 273 / 231 247
174	Feldhecke mit Buche und Kastanie	Sulzermatt	
175	Feldhecke	Weiebrunne	
176	Eiche	Flächsmatt	665 588 / 231 816
177	Eiche	Flächsmatt	665 504 / 231 945
178	Feldhecke mit 2 Eichen	Flächsmatt	
180	Ufergehölz	Ziril	
181	Linde	Holzmatt	665 752 / 232 054
182	Ufergehölz	Holzmatt	
183	Ufergehölz	Ziril	
184	Eiche	Seck	665 326 / 232 100
185	Ufergehölz	Weier	
186	Ufergehölz	Weier	
187	Einzelbaum	Weier	665 243 / 232 289
188	Ufergehölz	Moos	
189	Ufergehölz	Moos	
190	Ufergehölz	Moos	
191	Ufergehölz	Moos	
195	Feldhecke	Buestock	
196	Feldhecke mit Eiche	Zälgli	
197	Feldhecke mit Eichen und Eschen	Oberfeld	
198	Feldhecke mit Eschen	Rötzelzopf	
199	Linde	Langmatt	664 691 / 233 388
200	Einzelbaum	Schlatt	665 975 / 232 918
201	Hecke/Ufergehölz	Dorfkern	
202	Hecke/Ufergehölz	Dorfkern	
276	Einzelbaum	Steiacher	2'664'662 E / 1'231'889 N
277	Einzelbaum	Schürlimatt	2'664'884 E / 1'231'723 N
278	Einzelbaum	Marlache	2'664'094 E / 1'232'178 N
279	Einzelbaum	Ischlag	2'663'951 E / 1'233'116 N
280	Einzelbaum	Oberdorf	2'664'358 E / 1'232'520 N
281	Einzelbaum	Rötel	2'664'365 E / 1'232'497 N
282	Einzelbaum	Weier	2'664'369 E / 1'233'044 N
283	Einzelbaum	Steiacher	2'665'189 E / 1'232'239 N
Ortsteil Retschwil			
203	Einzelbaum	Seezopf	661 077 / 229 344
204	Einzelbaum	Seezopf	661 066 / 229 306
205	Ufergehölz	Baldeggersee	
206	Ufergehölz	Baldeggersee	

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
207	Ufergehölz	Baldeggersee	
208	Hecke	Stäfli	
209	Ufergehölz	Steimättlibach	
210	Ufergehölz	Baldeggersee	
211	Hecke	Guggebüel	
212	Hecke	Schorenbach	
213	Hecke	Guggebüel	
214	Hecke	Wolfetschwil	
215	Hecke	Schorenbach	
216	Hecke	Baumgarte	
217	Einzelbaum	Hinderzälg	660 568 / 227 537
218	Hecke	Wolfetschwil	
219	Einzelbaum	Wolfetschwil	661 237 / 227 926
220	Einzelbaum	Wolfetschwil	661 383 / 227 918
221	Ufergehölz	Burgbach	
222	Einzelbaum	Wolfetschwil	661 464 / 227 768
223	Hecke	Bändlisacher	
224	Hecke	Bändlisacher	
225	Hecke	Retschwil	
226	Hecke	Müliholzwald	
227	Hecke	Bergmatte	
228	Hecke	Müliholzwald	
229	Hecke	Burg	
230	Hecke	Ragenegg	
231	Hecke	Ragenegg	
232	Hecke	Ragenegg	
233	Hecke	Schmidhof	
234	Einzelbaum	Mülihof	661 785 / 227 220
235	Ufergehölz	Mülibach	
236	Hecke	Baumgarte	
237	Hecke	Stockweid	
238	Hecke	Hinderzälg	
239	Hecke	Muniweid	
240	Hecke	Ragenegg	
285	Einzelbaum	Stockweid	2'660'614 E / 1'228'870 N
Ortsteil Sulz			
241	Hecke	Räbacher	
242	Hecke	Muracher	
243	Ufergehölz	Gäbismatt	
244	Hecke	Schulhaus	
245	Einzelbaum	Reservoir	664 622 / 230 560
246	Einzelbaum	Reservoir	664 632 / 230 551

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
247	Ufergehölz	Weidmatt	
248	Ufergehölz	Weidmatt	
249	Einzelbaum	Sulzerchrüz	665 435 / 230 872
250	Einzelbaum	Allmend	665 418 / 231 058
251	Hecke	Allmend	
253	Hecke	Salematt	
254	Hecke	Salematt	
255	Einzelbaum	Salematt	664 627 / 231 255
257	Ufergehölz	Mülibach	
258	Hecke	Dörndle	
259	Hecke	Neuchlotisberg	
284	Einzelbaum	Oberchlotisberg	2'665'167 E / 1'230'248 N

Anhang VI

Verzeichnis der Aussichtspunkte gemäss Art. 38 BZR

Nr.	Punktbezeichnung	mögliche Aussicht
1	Büel (Punkt 765.9)	Hämikon, Erlösen, Homberg, z. T. Hallwilersee
2	Sulzerstrasse (Neumatte)	Erlösen, Hallwilersee, Pilatus
3	Weienbrunnen (Waldrand)	Erlösen, Napfgebiet

Anhang VII

Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne

Stand Mai 2021

Name	Typ	Datum Entscheid
Ortsteil Gelfingen		
Haldenmatte	Gestaltungsplan	26. November 1980 mit Änderung vom 19. Dezember 2013
Hobacher, Moosberg	Gestaltungsplan	3. Juni 2008
Wohnpark	Gestaltungsplan	26. Februar 2015
Ortsteil Hämikon		
Vordere Allmend	Gestaltungsplan	21. Februar 1979 mit Änderung vom 2. Oktober 2001
Rain	Gestaltungsplan	11. Juni 1986
Buchacher	Gestaltungsplan	5. Dezember 2013
Hausmatte	Gestaltungsplan	18. Oktober 1995

Name	Typ	Datum Entscheid
Riedmatt	Gestaltungsplan	13. November 1996
Gewerbegebiet Linden	Gestaltungsplan	25. Oktober 2000
Linden	Gestaltungsplan	20. November 2000 mit Änderung vom 3. Juli 2009
Geren	Gestaltungsplan	19. Januar 2001
Sonderbauzone Hämikon-Berg	Gestaltungsplan	25. März 2003
Gewerbe Linden	Gestaltungsplan	12. Juni 2007
Dorf	Gestaltungsplan	21. Februar 2013
Buchacher	Gestaltungsplan	20. Dezember 2013
Ortsteil Hitzkirch		
Schönegg Nord-West und Süd-Ost	Gestaltungsplan	26. März 1976 mit Änderung vom 21. März 1989
Dorfzentrum	Gestaltungsplan	2. September 1982
Herrenmatten	Gestaltungsplan	25. November 1986 mit Änderung vom 18. August 2011
Rebäcker (Rungghofstrasse)	Gestaltungsplan	24. September 1992 mit Änderungen vom 1. April 1999, 8. April 2004
Seilerstrasse Süd	Gestaltungsplan	18. Dezember 2003 mit Änderung vom 20. Dezember 2007
Seilerstrasse Nord	Gestaltungsplan	6. Mai 2004
Zentrumspark	Gestaltungsplan	10. März 2005
Dorfpark	Gestaltungsplan	30. Juli 2009
Weinstrasse	Gestaltungsplan	14. April 2011
Hegler	Gestaltungsplan	8. Januar 1991 mit Änderungen vom 30. Dezember 1993, 10. März 1994, 22. Juni 2011
Rungghof	Gestaltungsplan	30. August 2012
Ortsteil Mosen		
Rütimatt	Gestaltungsplan	12. Januar 1976
53 & 54	Gestaltungsplan	14. August 2014
Ortsteil Müswangen		
Sonnmatt	Gestaltungsplan	30. Juni 1979
Steiachler	Gestaltungsplan	8. August 1979 mit Änderung vom 23. Dezember 2003
Steiachler West	Gestaltungsplan	28. Mai 1984
Schürmatte	Gestaltungsplan	10. Mai 1990 mit Änderung vom 19. April 1994
Hofmatt	Gestaltungsplan	22. August 2000
Sonnhalde	Gestaltungsplan	2. April 2009
Dorfkern	Bebauungsplan	12. Januar 1989 mit Änderung vom 11. Dezember 1996, 6. Mai 1997, 20 Februar 2001

Name	Typ	Datum Entscheid
Ortsteil Retschwil		
Rütimatt	Gestaltungsplan	6. August 1996
Ortsteil Sulz		
Sulzacher (Seiler)	Gestaltungsplan	6. Oktober 2001

Anhang VIII

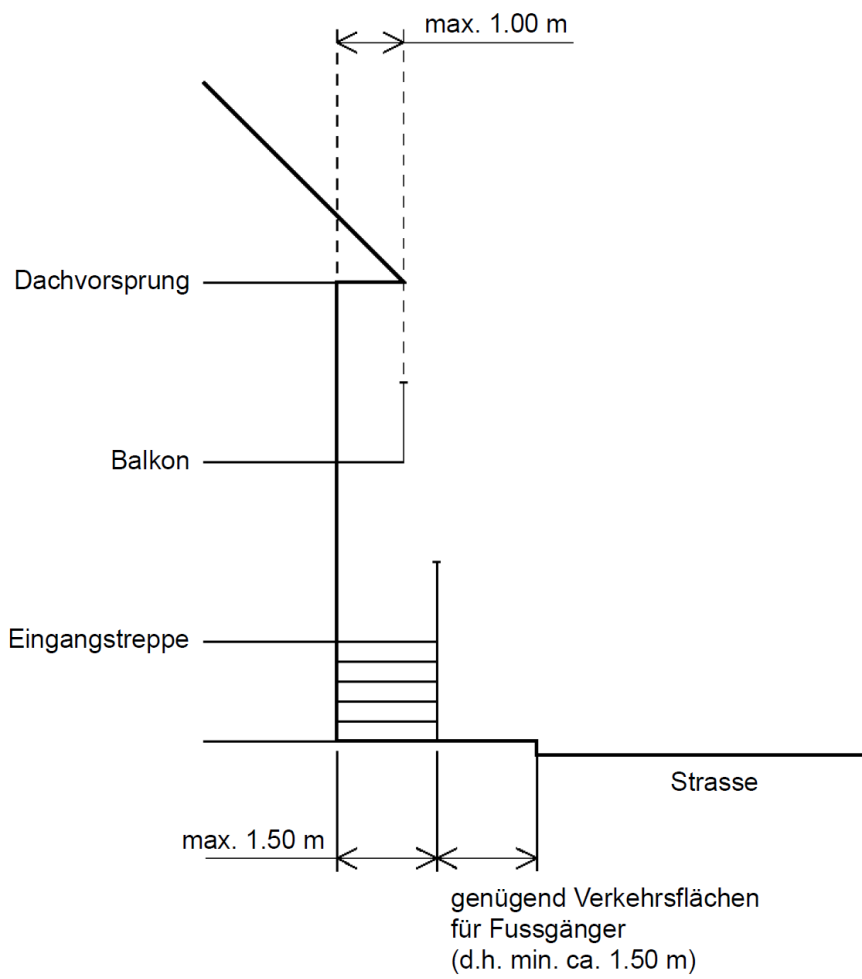
Erläuternde Skizzen

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

Für alle anderen Masse und Messweisen sei auf die kantonalen Bestimmungen verwiesen.

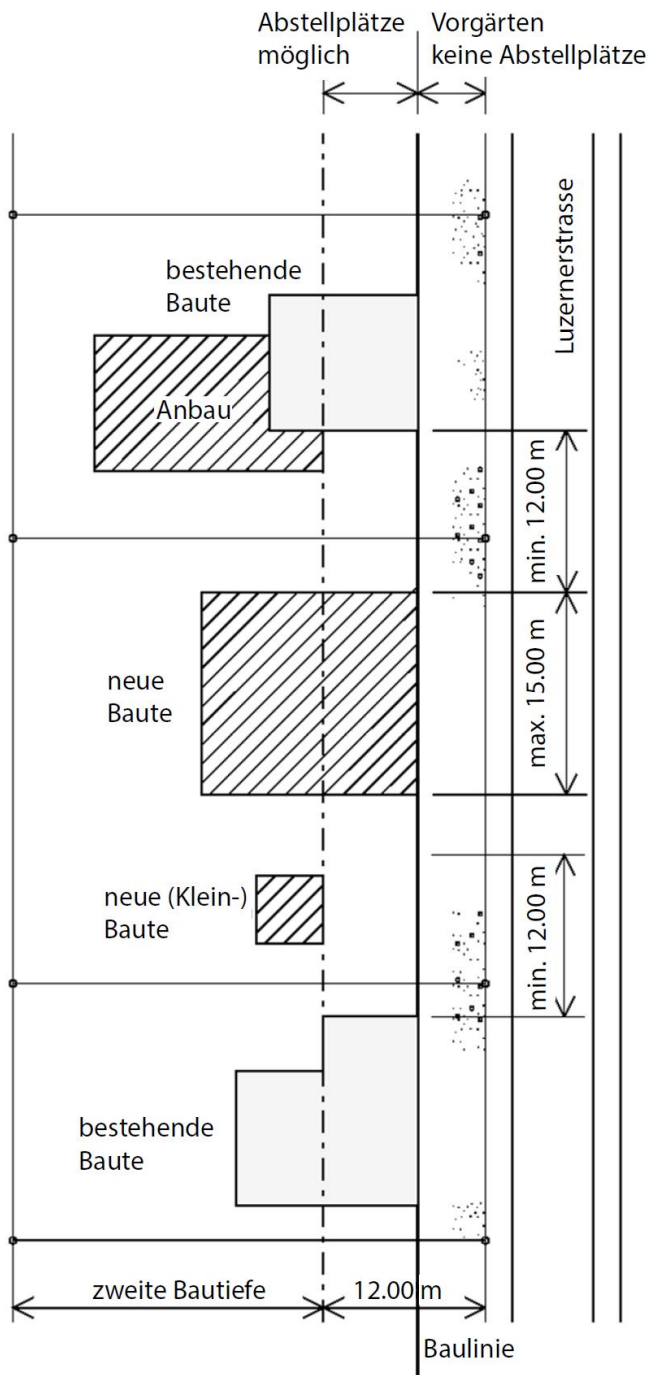
Baulinien und Vorbauten

Art. 6 Abs. 6 BZR



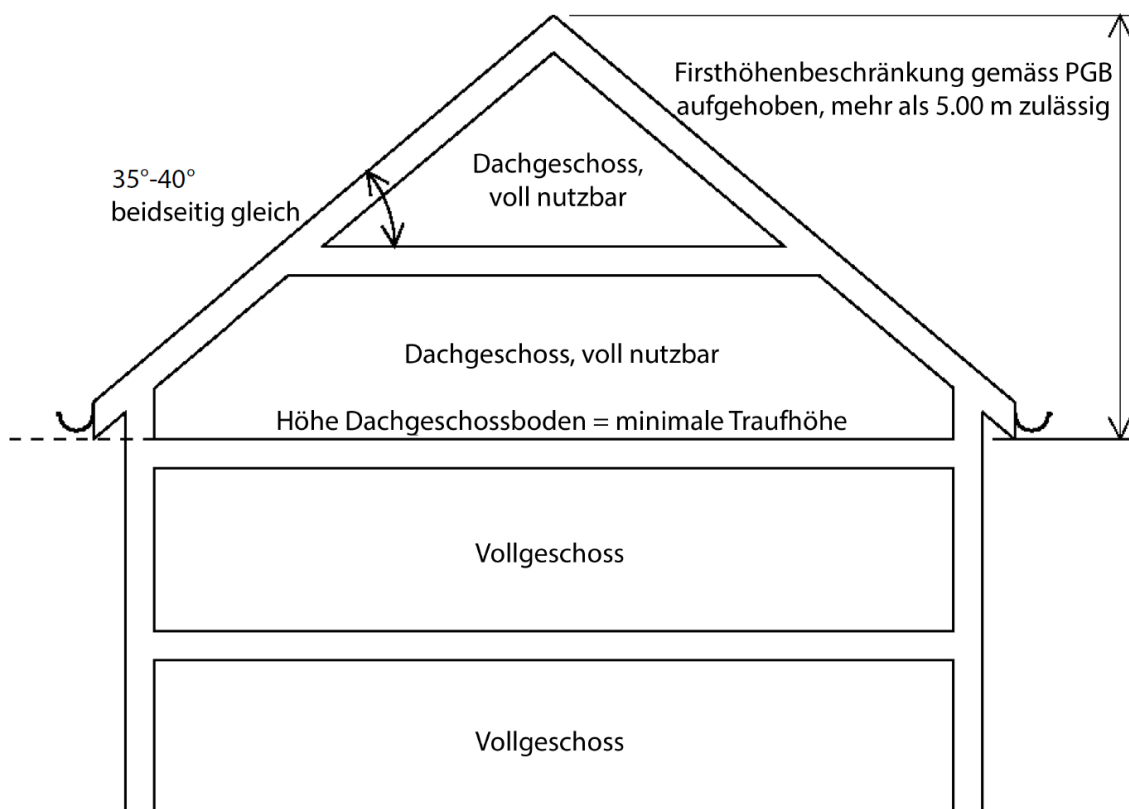
Kernerweiterungszone Hitzkirch KH

Art. 14 Abs. 3 und 4 BZR



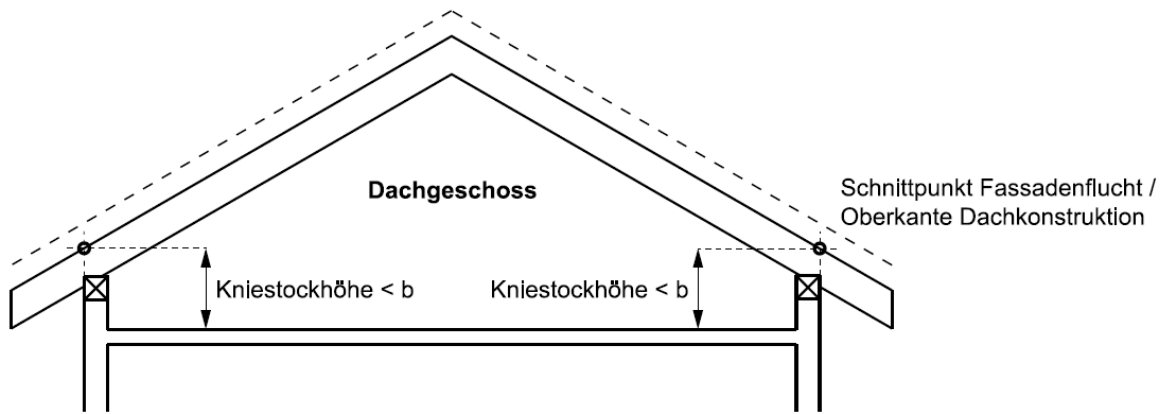
Ortsbildschutzzone Richensee

Art. 30 Abs. 7 BZR

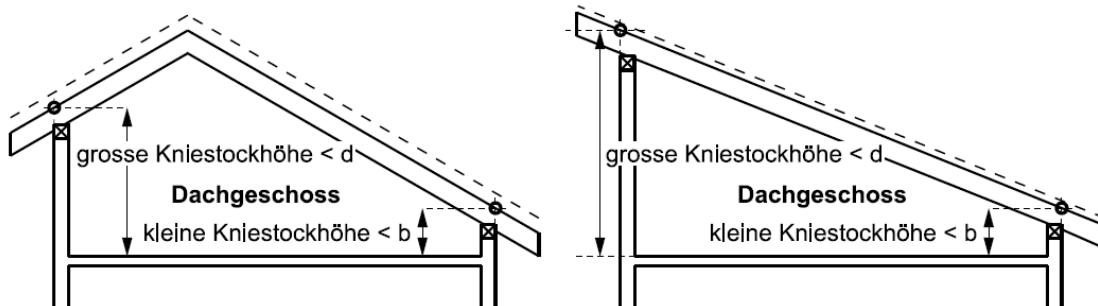


Dachgestaltung

Art. 51 Abs. 3 BZR



b zulässiges Mass für die Kniestockhöhen von Dachgeschossen



b zulässiges Mass für die kleine Kniestockhöhe von Dachgeschossen

d zulässiges Mass für die grosse Kniestockhöhe von Dachgeschossen