

Gemeinde Buttisholz

---

# Bau- und Zonenreglement

---

Öffentliche Auflage vom 16. September bis 15. Oktober 2020

An der Urnenabstimmung am 13. Juni 2021 beschlossen

Der Gemeindepräsident

*sig. Franz Zemp*

---

Der Gemeindeschreiber

*sig. Reto Helfenstein*

---

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 672 am 31. Mai 2022 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt

Datum

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Zuständigkeit .....	4
<b>Teil B</b>	<b>Planungsvorschriften .....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>4</b>
Art. 2	Bauen mit Qualität .....	4
Art. 3	Fachgremium .....	5
Art. 4	Koordination vor Planungsbeginn .....	5
Art. 5	Variantenverfahren .....	6
Art. 6	Verfügbarkeit von Bauland .....	6
<b>II.</b>	<b>Zonenbestimmungen.....</b>	<b>7</b>
<b>1.</b>	<b>Definitionen, Nutzungsvorgaben .....</b>	<b>7</b>
Art. 7	Talseitige Fassaden- / Gesamthöhe (vgl. Anhang 3).....	7
Art. 8	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Anhang 4) .....	7
Art. 9	Terrassenhäuser (vgl. Anhang 5) .....	8
Art. 10	Überbauungsziffer ÜZ.....	8
Art. 11	Verdichtete Bauweise in der Zone W-C (vgl. Anhang 7).....	9
Art. 12	Mindestnutzungen .....	9
Art. 13	Nutzungen für das Sexgewerbe .....	9
<b>2.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>10</b>
Art. 14	Kernzonen Ke-A und Ke-B.....	10
Art. 15	Zentrumszone Ze-A .....	10
Art. 16	Zentrumszone Ze-B .....	11
Art. 17	Zentrumszone Ze-C .....	12
Art. 18	Zentrumszone Ze-D.....	12
Art. 19	Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D.....	13
Art. 20	Wohn- und Arbeitszone W-Ar.....	14
Art. 21	Arbeitszone Ar .....	14
Art. 22	Sonderbauzone Eglisberg S-E.....	15
Art. 23	Erhaltungsbauzone Ober Allmend E-OA .....	16
Art. 24	Bauzone Unter Allmend B-UA .....	16
Art. 25	Zone für öffentliche Zwecke OeZ .....	17
Art. 26	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF .....	17
Art. 27	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (vgl. Anhang 1) .....	17
Art. 28	Grünzone Allgemein Gr-A .....	17
Art. 29	Grünzonen Gewässerraum Gr-G .....	18
Art. 30	Verkehrszone VZ.....	18
<b>3.</b>	<b>Nichtbauzonen.....</b>	<b>18</b>
Art. 31	Landwirtschaftszone LW.....	18
Art. 32	Weilerzone We .....	19
Art. 33	Übriges Gebiet C UeG-C .....	19
Art. 34	Gefahrengebiete G .....	20

Art. 35	Freihaltezone Allgemein Fr-A.....	21
Art. 36	Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W.....	21
Art. 37	Freihaltezone Gewässerraum Fr-G.....	21
<b>4.</b>	<b>Schutzzonen .....</b>	<b>22</b>
Art. 38	Kontrollbereich Ortsbild (Erweiterte Ortsbildschutzzone überlagert) KB	22
Art. 39	Naturschutzzone Na .....	22
Art. 40	Geotopschutz Geo.....	23
Art. 41	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)	24
Art. 42	Kulturdenkmäler .....	24
Art. 43	Archäologische Fundstellen AFS.....	25
<b>5.</b>	<b>Sondernutzungspläne .....</b>	<b>25</b>
Art. 44	Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht .....	25
Art. 45	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	25
<b>Teil C</b>	<b>Bauvorschriften.....</b>	<b>26</b>
<b>I.</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>26</b>
Art. 46	Abstellflächen für Fahrzeuge .....	26
<b>II.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....</b>	<b>27</b>
Art. 47	Dachgestaltung (vgl. Anhang 2) .....	27
Art. 48	Terraingestaltung (vgl. Anhang 6).....	28
Art. 49	Umgebungsplan, Siedlungsdurchgrünung.....	28
Art. 50	Reklamen .....	29
Art. 51	Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie .....	29
Art. 52	Antennenanlagen.....	29
Art. 53	Beleuchtung / Lichtemissionen .....	31
Art. 54	Aussichtspunkte.....	31
<b>III.</b>	<b>Schutz der Gesundheit.....</b>	<b>31</b>
Art. 55	Nebenräume.....	31
Art. 56	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen .....	32
Art. 57	Kehrrichtabfuhr und Containerplätze .....	32
Art. 58	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten .....	32
Art. 59	Technische Gefahren .....	32
<b>IV.</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>33</b>
Art. 60	Gebühren.....	33
Art. 61	Strafbestimmungen .....	33
<b>Teil D</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>34</b>
Art. 62	Schlussbestimmung .....	34

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Buttisholz erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für Buttisholz folgendes Bau- und Zonenreglement:

## Teil A Allgemeines

---

### Art. 1

#### Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle, Unterlagen oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

## Teil B Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

---

#### Art. 2

#### Bauen mit Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.
- <sup>2</sup> Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - insbesondere folgende Aspekte - situationsgerecht 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 und Platzierung von Energieerzeugungsanlagen,
  - Gestaltung, Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
  - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
  - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
  - nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,
  - Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,

- Beleuchtung.
- <sup>3</sup> Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
  - a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter,
  - b) ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR verlangen.
- <sup>4</sup> Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde nimmt jedes Jahr einen vom Gemeinderat bestimmten Beitrag ins Budget zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege auf. Die Gemeinde kann Beiträge an ortsbildgerechte bauliche Massnahmen leisten.
- <sup>6</sup> In Erweiterung zu § 154a PBG sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen.

---

Art. 3  
Fachgremium

Der Gemeinderat setzt für die Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen im Kontrollbereich Ortsbild ein Fachgremium ein. Das Vorgehen und Verfahren ist in einer Richtlinie geregelt. Die Gemeinde kann das Fachgremium bei weiteren Gestaltungsfragen im gesamten Gemeindegebiet wie zum Beispiel bei Gestaltungs- oder Bebauungsplänen oder bei Bauten und Anlagen mit ortsbild- oder landschaftsprägender Wirkung beiziehen. Die begründete Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

---

Art. 4  
Koordination vor Planungsbeginn

Im Kontrollbereich Ortsbild sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben. Die Bauherrschaft erkundigt sich vor der Projektierung schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
- b) Die Erarbeitung eines Baugesuchs hat frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen zu erfolgen.
- c) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu den gestellten Fragen und allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als

möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

- d) Für Neubauten, die ortsbaulich exponiert sind, ist ein Vorprojekt einzureichen. Befriedigt das Projekt im Sinne der fachlichen Beurteilung nicht, kann die Gemeinde einen für solche Aufgabe qualifizierten Architekten beiziehen oder dem Projektverfasser unterstützend zur Seite stehen und / oder die Durchführung eines Variantenverfahrens im Sinne von Art. 5 BZR verlangen.

---

## Art. 5

### Variantenverfahren

<sup>1</sup> Ein Variantenverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Variantenverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

<sup>2</sup> Die Gemeinde kann bei Variantenverfahren:

- a) sich finanziell an diesem beteiligen,
- b) einen der Teilnehmer am Variantenverfahren bestimmen,
- c) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

---

## Art. 6

### Verfügbarkeit von Bauland

Die Gemeinde kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft vor der Ein- resp. Umzonung bestimmte Rechte zu ihren Gunsten vereinbaren (z. B. Kaufrechte) oder andere Vereinbarungen treffen, um die Verfügbarkeit von ein- und umgezontem Land sicherzustellen oder weitere öffentliche Interessen wahrzunehmen. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann die Gemeinde bei nicht zeitgerechter Überbauung das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten. Im Weiteren gilt § 38 PBG.

## II. Zonenbestimmungen

### 1. Definitionen, Nutzungsvorgaben

---

#### Art. 7

Talseitige Fassaden- /  
Gesamthöhe  
(vgl. Anhang 3)

- <sup>1</sup> Für die Festlegung der Gesamthöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 1 PBG.
- <sup>2</sup> Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.
- <sup>3</sup> Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über dem für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Mit Ausnahme von Flachdächern gilt für die Gesamthöhe § 34 PBV.
- <sup>4</sup> In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe festgelegt wird, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über der zulässigen talseitigen Fassadenhöhe liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und technische Aufbauten gemäss Art. 47 Abs. 2 BZR.
- <sup>5</sup> Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 6 gelten die talseitigen Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und der Grenzabstand 1.
- <sup>6</sup> Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
  - a) Der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
  - b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
  - c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Es gilt der Grenzabstand 2, sofern mit dieser Bauweise die Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1 überschritten werden.

---

#### Art. 8

Abgrabungen am Ge-  
bäude  
(vgl. Anhang 4)

- <sup>1</sup> Die zonengemäss zulässige Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Art. 7 BZR reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- <sup>2</sup> Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

- <sup>3</sup> Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.
- <sup>4</sup> Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 10 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.
- <sup>5</sup> Geschosse mit Hauptnutzflächen gemäss Anhang 7 dürfen nicht unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain gemäss Abs. 1 und 3 liegen. In Geschossen, für die darüber hinaus Abgrabungen gemäss Abs. 2 vorgenommen werden, sind Hauptnutzflächen nicht zulässig.

---

Art. 9  
Terrassenhäuser  
(vgl. Anhang 5)

- <sup>1</sup> Terrassenhäuser dürfen talseitig maximal drei vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach um je mindestens 3.00 m versetzt sind.
- <sup>2</sup> Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Vorsprung ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 7 realisiert werden.
- <sup>3</sup> An Stelle der talseitigen Fassadenhöhe gemäss Art. 7 gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m.
- <sup>4</sup> Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 10 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 20 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite bis 10.00 m und um 30 % für Terrassenbauten mit einer talseitigen Gebäudebreite grösser als 10.00 m.

---

Art. 10  
Überbauungsziffer ÜZ

- <sup>1</sup> Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).
- <sup>2</sup> Unterschreiten Bauten die zulässige talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe um mindestens 3.0 m gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).
- <sup>3</sup> Beträgt das Flächenmass der Rückversetzung in Bezug auf die Grundfläche gem. § 36 Abs. 1c PBV mindestens 20 %, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).
- <sup>4</sup> Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4), wobei in jedem Fall mindestens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.
- <sup>5</sup> Wo in den Zonenbestimmungen keine ÜZ definiert ist, wird diese von der Gemeinde festgelegt.



---

**Art. 11**

Verdichtete Bauweise in  
der Zone W-C  
(vgl. Anhang 7)

In der Zone W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten pro Parzelle einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60.0 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 gebaut wird.

	Parzelle < 800 m <sup>2</sup>	Parzelle > 800 m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.5 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe von 4.5 m bis 7.5 m	35 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe bis 4.5 m	70 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>

---

**Art. 12**

Mindestnutzungen

- <sup>1</sup> In den Kernzonen, in den Zentrumszonen, in den Wohn- und Arbeitszonen sowie in den Wohnzonen A und B sind pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen für
  - a) Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen,
  - b) kleine oder ungünstig begrenzte Parzellen sowie
  - c) bei Aufteilung auf mehrere Baukörper.
- <sup>2</sup> In der Arbeitszone sind neue Gebäude mit mindestens zwei gewerblich genutzten oberirdischen Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen für
  - a) betriebsbedingte Anforderungen,
  - b) Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
  - c) Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

---

**Art. 13**

Nutzungen für das Sex-  
gewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in der Arbeitszone zulässig.

## 2. Bauzonen

---

### Art. 14

#### Kernzonen Ke-A und Ke-B

- <sup>1</sup> Die Kernzonen dienen der qualitätsvollen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns. Alle baulichen Massnahmen sowie Umgebungsgestaltung sind besonders gut ins Ortsbild von nationaler Bedeutung einzugliedern.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskerns einfügen, sind zulässig.
- <sup>3</sup> In der Kernzone A und Kernzone B darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden. Der Erlass von neuen Bebauungsplänen sowie wesentliche Anpassungen und Ergänzungen von bestehenden Bebauungsplänen müssen auf der Grundlage eines Variantenverfahrens gemäss Art. 5 BZR erfolgen.
- <sup>4</sup> Die Gesamthöhe der Kernzone B wird im Bebauungsplan festgelegt. In der Kernzone A gilt eine Gesamthöhe von 11.0 m. Bei besonders guter Eingliederung ins Ortsbild kann die Gemeinde Gesamthöhen bis zu 14.0 m respektive bis zur Höhe bereits bestehender Bauten zulassen.
- <sup>5</sup> Der Abbruch von Gebäuden und Bauteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebung (Brunnen, Treppen, Vorgärten usw.) ist bewilligungspflichtig. Eine Abbruchbewilligung für Hauptbauten darf nur erteilt werden, wenn für die entstehende Baulücke ein rechtskräftig genehmigtes Projekt vorliegt.
- <sup>6</sup> Entlang der Kantonsstrasse sind im Erdgeschoss bei Neubauten und neuartigen Umbauten keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassen- und Platzraum ausgerichtet sein.
- <sup>7</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>K-A</b>	<b>K-B</b>
a)	Grenzabstand	4.0 m	4.0 m
b)	Überbauungsziffer 1	Wird von der Gemeinde festgelegt.	
	Überbauungsziffer 2		
	Überbauungsziffer 3		
	Überbauungsziffer 4		
c)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III	III

---

### Art. 15

#### Zentrumszone Ze-A

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone A dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns.

- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig. Die Gestaltung der Bauten sind auf die Aufwertung der Aussenräume im Quartier auszurichten.
- <sup>3</sup> Die Einfriedigungen der Parzellen sind so zu gestalten, dass die optische Transparenz und Durchsichtbarkeit gewährleistet ist. Wo öffentliche Wegverbindungen durch das Quartier führen, sind diese als qualitätsvolle Aussenräume und Plätze zu gestalten.
- <sup>4</sup> Entlang des Ost-West-verlaufenden Strassenabschnitts im Mühlefeld sind im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassen- und Platzraum ausgerichtet sein.
- <sup>5</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>Ze-A</b>
a)	Gesamthöhe 1 und 2	13.5 m *
b)	Grenzabstand	4.0 m
c)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	Wird von der Gemeinde festgelegt.
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

\* Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben kann die Gemeinde bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren. Die Gemeinde erarbeitet dazu über diese Zone oder Teile davon ein Gesamtkonzept, welches für die Beurteilung massgebend ist. Zusätzliche Abweichungen bei Gestaltungsplänen gemäss PBG § 75 Abs. 2 sind in diesem Fall nicht zulässig.

---

## Art. 16

### Zentrumszone Ze-B

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone B dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig. Die Gestaltung der Bauten ist auf die Aufwertung der Aussenräume im Quartier auszurichten.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts über das gesamte Gebiet verlangen.
- <sup>4</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>Ze-B</b>
a)	Gesamthöhe 1 und 2	10.5 m *
b)	Grenzabstand	4.0 m

c)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	Wird von der Gemeinde festgelegt.
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

\* Die Gemeinde kann bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren. Besteht ein Gesamtkonzept über die gesamte Zone oder über Teile davon, so ist dieses für die Beurteilung massgebend. Zusätzliche Abweichungen bei Gestaltungsplänen gemäss PBG § 75 Abs. 2 sind in diesem Fall nicht zulässig.

---

## Art. 17

### Zentrumszone Ze-C

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone C dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns. Es gilt eine Bebauungsplanpflicht. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR durchzuführen.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig. Die Gestaltung der Bauten ist auf die Aufwertung der Aussenräume im Quartier auszurichten.
- <sup>3</sup> Die zulässigen Dichten und Gebäudemasse werden im Bebauungsplan festgelegt.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

## Art. 18

### Zentrumszone Ze-D

- <sup>1</sup> Die Zentrumszone D dient der Realisierung einer dichten Zentrumsüberbauung. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- <sup>2</sup> Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage des Siegerprojektes Studienauftrag Hinterdorf Buttisholz der höing voney architekten gemäss Schlussbericht des Beurteilungsgremiums von November 2018 zum Variantenverfahren zu erarbeiten. Die Verteilung der Bauten auf dem Areal, die Erschliessung sowie die Nutzung und die Gestaltung des Aussenraumes regelt der Gestaltungsplan.
- <sup>4</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>Ze-D</b>
a)	Gesamthöhe 1 und 2	14.5 m
b)	Grenzabstand	4.0 m
c)	Überbauungsziffer 1	0.38
	Überbauungsziffer 2	--

	Überbauungsziffer 3	--
	Überbauungsziffer 4	0.05
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III

Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von diesen Werten nicht abgewichen werden.

## Art. 19

Wohnzonen W-A, W-B,  
W-C und W-D

<sup>1</sup> In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, 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.

<sup>2</sup> In der Wohnzone W-D ist entlang der im Zonenplan bezeichneten Bereiche «Sebaldematt» und «Fürti Nord» bei Neubauten und neubauartigen Umbauten die Aussenraumgestaltung zwischen Gebäude und Strasse offen zu gestalten:

- a) Einfriedungen und Hecken, die höher als 1.0 m sind, sind nicht zulässig.
- b) Neue Abstellflächen sind strassenabgewandt anzuordnen. Die Gemeinde kann Ausnahmen gewähren, wenn die örtliche Situation eine solche Lösung technisch oder wirtschaftlich verunmöglicht.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Masse:

		W-A	W-B	W-C	W-D
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	13.5 m	13.5 m	10.5 m	9.0 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.0 m*	15.0 m*	12.0 m*	10.5 m*
b)	Gesamthöhe 1	13.5 m	13.5 m	10.5 m	9.0 m
	Gesamthöhe 2	15.0 m*	15.0 m*	12.0 m*	10.5 m*
c)	Grenzabstand 1	5.0 m	5.0 m	4.0 m	4.0 m
	Grenzabstand 2	6.5 m	6.5 m	5.0 m	
d)	Überbauungsziffer 1	0.3	0.25	0.25	0.25
	Überbauungsziffer 2	-	-	0.37	0.37
	Überbauungsziffer 3	0.32	0.27	0.27	0.27
	Überbauungsziffer 4	0.05	0.05	0.05	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	II	II	II	II

\* Die gekennzeichneten Masse werden bei Schrägdach gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR gewährt. Es gilt der Grenzabstand 2, sofern mit dieser Bauweise die Fassadenhöhe 1 und die Gebäudehöhe 1 überschritten werden.

---

 Art. 20

## Wohn- und Arbeitszone

## W-Ar

- <sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- <sup>2</sup> In der Wohn- und Arbeitszone dürfen maximal 90 % der realisierbaren Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 für Wohnzwecke realisiert werden. Bei mehreren Bauten auf einer Parzelle oder in Gestaltungs- und Bebauungsplänen ist die Realisierung von reinen Wohnbauten unter Einhaltung der 90 % zulässig.
- <sup>3</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>W-Ar</b>
a)	Talseitige Fassadenhöhe	13.5 m *
b)	Gesamthöhe	13.5 m *
c)	Grenzabstand	5.0 m
d)	Überbauungsziffer 1	0.32
	Überbauungsziffer 2	-
	Überbauungsziffer 3	0.34
	Überbauungsziffer 4	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III

\* Ein Höhenzuschlag gemäss Art. 7 Abs. 6 BZR ist nicht zulässig.

---

 Art. 21

## Arbeitszone Ar

- <sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.
- <sup>2</sup> Für Arbeitsgebiete südlich der Kantonsstrasse gilt zusätzlich der «Richtplan Arbeitsgebiet Moos» vom 30. Oktober 2008.
- <sup>3</sup> Verkaufsflächen von mehr als 300 m<sup>2</sup> für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.
- <sup>4</sup> Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen. Mit der Baubewilligung ist ein entsprechender Umgebungsplan gemäss Art. 49 BZR einzureichen. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung die Begrünung vorschreiben.
- <sup>5</sup> In der Arbeitszone gelten gem. § 122 Abs. 2 PBG folgende Grenzabstände:
  - Für Bauten mit bewilligter Gesamthöhe bis 13.0 m: 4.0 m
  - Für Bauten mit bewilligter Gesamthöhe über 13.0 m: 5.0 m
 Diese Grenzabstände können nur unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes gewährt werden.

- <sup>6</sup> Die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung ist zu gewährleisten und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen müssen innerhalb des Areals sichergestellt werden.
- <sup>7</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		<b>Ar</b>
a)	Talseitige Fassadenhöhe	-
b)	Gesamthöhe 1 und 2	20.0 m *
c)	Überbauungsziffer 1	-
	Überbauungsziffer 2	
	Überbauungsziffer 3	
	Überbauungsziffer 4	
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	IV

\* Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann die Gemeinde bis zu 23.0 m Gesamthöhe zulassen, wenn dies der Richtplan gemäss Abs. 2 BZR zulässt. Höhere Gebäude sind nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäss §§ 68-70 und § 166 PBG zulässig.

---

Art. 22  
Sonderbauzone  
Eglisberg S-E

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Eglisberg dient dem Erhalt und der angemessenen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs. Zulässig sind nicht oder mässig störende Gewerbe sowie Wohneinheiten gemäss Abs. 5.
- <sup>2</sup> In der Sonderbauzone Eglisberg darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die Nutzung, sowie Art und Lage der Gebäude werden darin unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung in die Landschaft festgelegt. Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.32 sowie eine Gesamthöhe von 17.5 m.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat stützt sich bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes und der Erteilung von Baubewilligungen auf die Empfehlungen der Bauberatung.
- <sup>4</sup> Nutzungserweiterungen dürfen gegenüber der Situation zum Stand vom 28. November 2007 zu keinen wesentlich erhöhten Emissionen führen.
- <sup>5</sup> Gegenüber der Situation zum Stand vom 28. November 2007 darf eine zusätzliche Hauptwohneinheit mit einer zusätzlichen Kleinwohnung bis zu 3 Zimmern erstellt werden.
- <sup>6</sup> Neue Bauten müssen mit den bestehenden Bauten eine gestalterische Einheit bilden.
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

**Art. 23****Erhaltungsbauzone****Ober Allmend****E-OA**

- <sup>1</sup> Die Erhaltungsbauzone Ober Allmend bezweckt die Erhaltung und die qualitätsvolle Gestaltung der ländlichen Kleinsiedlung. Der ländliche Siedlungscharakter ist zu erhalten. Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht oder mässig störende Gewerbe sowie land- und forstwirtschaftliche Gewerbe.
- <sup>3</sup> Die Umnutzung von Ökonomiegebäuden zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Massvolle Vergrösserungen von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden sind gestattet, sofern keine den ländlichen Charakter störende Mehremissionen erzeugt werden. Grössere neue Lager- oder Abstellplätze im Freien von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- <sup>5</sup> Ersatz-, Um- und Anbauten sowie die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Das Beratungs- und Beurteilungsverfahren gemäss dem Kontrollbereich Ortsbild (Art. 38 BZR) ist für alle baulichen Veränderungen anzuwenden.
- <sup>6</sup> Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Die Gemeinde kann grössere Gebäudeflächen und Gesamthöhen bis zu 12.0 m zulassen, wenn dies bezüglich Nutzung und Quartierbild verträglich ist.
- <sup>7</sup> Der Grenzabstand beträgt 4.0 m. Für Ersatzbauten von bestehenden Bauten mit Gesamthöhen über 11.0 m ist für die Berechnung des Grenzabstandes die bewilligte Gesamthöhe gem. § 122 PBG massgebend.
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

**Art. 24****Bauzone Unter Allmend****B-UA**

- <sup>1</sup> Die Bauzone Unter Allmend bezweckt den Erhalt der bestehenden Wohnsiedlung. Der ländliche Siedlungscharakter ist zu erhalten.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbe sowie land- und forstwirtschaftliche Gewerbe.
- <sup>3</sup> Massvolle Vergrösserungen von bestehenden Wohn- und Ökonomiegebäuden sowie die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden auch zu Wohnzwecken sind gestattet, sofern keine den ländlichen Charakter störende Mehremissionen erzeugt werden. Grössere neue Lager- oder Abstellplätze im Freien von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind nicht gestattet.
- <sup>4</sup> Neubauten mit Hauptnutzflächen gemäss Anhang 7 sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Ersatz-, Um- und Anbauten sowie die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern. Das Beratungs- und Beurteilungsverfahren gemäss dem Kontrollbereich Ortsbild (Art. 38 BZR) ist für alle baulichen Veränderungen anzuwenden.



- <sup>6</sup> Für nicht landwirtschaftliche Bauten gilt die Höhe der heute bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Die Gemeinde kann grössere Gebäudeflächen und Gesamthöhen bis zu 10.5 m zulassen, wenn dies der Realisierung von zeitgemässen Wohn- und Infrastrukturstandards dient und bezüglich Nutzung und Quartierbild verträglich ist. Zusätzliche Wohneinheiten dürfen nur als Kleinwohnungen mit höchstens 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 realisiert werden.
- <sup>7</sup> Der Grenzabstand beträgt 4.0 m. Für Ersatzbauten von bestehenden Bauten mit Gesamthöhen über 11.0 m ist für die Berechnung des Grenzabstandes die bewilligte Gesamthöhe gem. § 122 PBG massgebend.
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

---

Art. 25  
Zone für öffentliche  
Zwecke  
OeZ

- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden: Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Verwaltung, Feuerwehr- und Zivilschutzanlage sowie Anlagen für kirchliche Nutzungen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

---

Art. 26  
Zone für Sport- und  
Freizeitanlagen  
SpF

- <sup>1</sup> In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel-, Freizeit- und Vereinsbedürfnisse zulässig.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 27  
Gebiete mit ergänzen-  
den Bestimmungen  
(vgl. Anhang 1)

- <sup>1</sup> In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten ergänzend zu den Vorschriften der Grundnutzungen die im Anhang 1 formulierten Bestimmungen.

---

Art. 28  
Grünzone Allgemein  
Gr-A

- <sup>1</sup> Die Grünzone Allgemein Gr-A bezweckt innerhalb des Siedlungsgebietes:
- a) die Freihaltung von Bachufern, Waldrändern und Feldgehölzen vor Bauten, Anlagen und Lagerplätzen; Fusswege sind gestattet
  - b) den Umgebungsschutz des Schlosses Buttisholz
  - c) die Freihaltung für Spiel- und Freizeitflächen in den Quartieren

- d) Parzellen Nrn. 1316, 1414 und 1552: Unterirdische Erschliessung und Nutzung als Tiefgarage. Die Anlage darf optisch nicht in Erscheinung treten.

Art. 28 Abs 2: durch den Regierungsrat von der Genehmigung ausgenommen.

<sup>2</sup> *Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 1560 und 945 dürfen belassen und unterhalten werden. Der Besitzstand in Gebäudekubatur und Gebäudeausmass bleibt gewährleistet. Die Nutzung und die Gebäudemasse von Um- und Neubauten legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall fest. Zusätzlich gilt folgendes:*

- a) *Parzellen Nr. 1560 und 343: Zulässig sind Nutzungen, die dem Wohnen und / oder dem nicht störenden Gewerbe und Dienstleistungszwecken und / oder öffentlichen Zwecken dienen.*
- b) *Parzelle Nr. 945: Eine allfällige Umnutzung ist nur im Sinne der heutigen Nutzung sowie entsprechenden künftigen Folgenutzungen zulässig.*

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 29  
Grünzonen Gewässerraum Gr-G

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstückfläche.

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV)

<sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

---

Art. 30  
Verkehrszone VZ

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### 3. Nichtbauzonen

---

Art. 31  
Landwirtschaftszone  
LW

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

<sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen. Ein sinngemässes Vorgehen nach Art. 4 BZR wird empfohlen.

<sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

 Art. 32

## Weilerzone We

- <sup>1</sup> Die Weilerzone St. Ottilien dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortes als Wallfahrtsort und landwirtschaftlichen Weiler, unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowie hinsichtlich des Charakters des Wallfahrtsortes und des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.
- <sup>2</sup> Alle baulichen Massnahmen müssen sich besonders gut ins Weilerbild und in den Landschaftsraum einfügen und in Bezug zu den Kulturdenkmälern den Ort aufwerten. Dies gilt insbesondere bezüglich der
  - Stellung der Baute,
  - kubischen Erscheinung,
  - Dach- und Fassadengestaltung,
  - Material- und Farbwahl sowie der
  - Umgebungsgestaltung ohne artfremde Bäume unter Berücksichtigung wichtiger Durchsichten zur Kapelle.
- <sup>3</sup> Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- <sup>4</sup> Auf der Parzelle Nr. 1333 können für die Bedürfnisse des Wallfahrtsortes Neubauten und Anlagen erstellt werden. Wohnnutzungen und / oder Unterkunftsmöglichkeiten sind nur zulässig, wenn sie mit der Wallfahrt in engem Bezug stehen. Der enge Bezug zur Wallfahrt ist gegeben durch Pilgerbetreuung, Wallfahrtsbetreuung, Auszeitbeherbergung, Sakristanendienst sowie für die Pflege und Hege des Wallfahrtsortes. Die Veräusserung dieser Wohnnutzungen sowie die nicht dem Zonenzweck entsprechende Dauervermietung sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Massvolle Vergrösserungen von bestehenden Ökonomiegebäuden sowie die Umnutzung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden ist gestattet, sofern sie nicht dem Wohnzweck dienen und keine erheblichen Mehremissionen erzeugt werden. Grössere Lager- oder Abstellplätze im Freien sind nicht gestattet.
- <sup>6</sup> Das Beratungs- und Beurteilungsverfahren gemäss Koordination bei Planungsbeginn (Art. 4 BZR) sowie Kontrollbereich Ortsbild (Art. 38 BZR) ist in der Weilerzone für alle baulichen Veränderungen anzuwenden.
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

 Art. 33

## Übriges Gebiet C UeG-C

- <sup>1</sup> Das Übrige Gebiet C umfasst die Flächen, die nach der Verordnung zum Schutze des Soppensees und seiner Ufer geschützt sind.

---

Art. 34  
Gefahrengebiete  
G

- <sup>2</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung sowie online zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung sowie online eingesehen werden.
- <sup>4</sup> Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- <sup>5</sup> Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen 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 anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- <sup>6</sup> Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
- Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
  - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
  - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
  - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
  - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.

- Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

---

#### Art. 35

#### Freihaltezone Allgemein Fr-A

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Allgemein ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- <sup>2</sup> Die Freihaltezone Allgemein Fr-A dient der Freihaltung der Umgebung von Baugruppen oder Ensembles, welche von besonderer Ästhetik zeugen. Es geht dabei um den visuellen Schutz der Objekte an gut sichtbarer Lage. Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Lager, Ablagerungen, anderweitige Terrainveränderungen und Veränderungen, welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

---

#### Art. 36

#### Freihaltezone Wildtierkorridor Fr-W

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist anderen Zonen überlagert. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- <sup>3</sup> Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- <sup>4</sup> Ausnahmen können bewilligt werden für:
  - Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,
  - land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,
  - Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
  - zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.
- <sup>5</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder Begradigungen von Waldrändern.

---

#### Art. 37

#### Freihaltezone Gewässer- raum Fr-G

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

- <sup>3</sup> In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.
- <sup>4</sup> Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

## 4. Schutzzonen

---

### Art. 38

Kontrollbereich Ortsbild  
(Erweiterte Ortsbild-  
schutzzone überlagert)  
KB

- <sup>1</sup> Innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Kontrollbereiche haben sich alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) und die Umgebungsgestaltung besonders gut ins gewachsene Ortsbild einzufügen.
- <sup>2</sup> Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erst erstellt, wenn eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt. Ausgenommen sind Bauten, deren Abbruch aus Gründen des Ortsbildschutzes erwünscht ist.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde stützt ihren Entscheid über Bauvorhaben und Abbrüche auf das Gutachten eines Fachgremiums gemäss Art. 3 BZR.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann zum Schutz oder zur Verbesserung des klein- und grossräumigen Ortsbildes Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements bewilligen (z. B. Reduktion der Verkehrsflächen und Abstellplätze, wenn dadurch wichtige Grün- oder Freiflächen zweckentfremdet würden, Abweichungen gegenüber den Lärmschutz- und Wärmeschutzanforderungen bei schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden usw.).

---

### Art. 39

Naturschutzzone  
Na

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.
- <sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- <sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:
  - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
  - Terrainveränderungen,
  - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnissen,

- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Auffors-ten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Best- immungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

<sup>4</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele, oder
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwen- dung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>5</sup> Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten und das Schnittgut abgeführt wer- den. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trocken- gebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzule- gen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

---

Art. 40  
Geotopschutz  
Geo

<sup>1</sup> INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologi- sche Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Auf- schlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kan- tonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen. Das Inventar kann auf der Ge- meindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>2</sup> INR-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Er- scheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwen- dige zu beschränken.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.

<sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

---

 Art. 41

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- <sup>3</sup> Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Die im Zonenplan gekennzeichneten Quartierbäume sind zu erhalten und bei Krankheit zu ersetzen.

---

 Art. 42

Kulturdenkmäler

- <sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Kulturdenkmäler sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- <sup>2</sup> Bauliche Massnahmen an den als schützenswert eingestuften Objekten sowie an im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- <sup>3</sup> Für die als erhaltenswert eingestuften Objekte ist die Gemeinde zuständig. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung und auf die Stellung im Orts- und Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- <sup>4</sup> Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.



---

**Art. 43****Archäologische Fundstellen AFS**

- <sup>1</sup> Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- <sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

## 5. Sondernutzungspläne

---

**Art. 44****Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht**

- <sup>1</sup> Als Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- <sup>2</sup> In Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflichtgebieten muss als Grundlage für den Gestaltungsplan ein Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR durchgeführt werden.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- <sup>4</sup> Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.
- <sup>5</sup> Baubewilligungen in Gebieten ausserhalb von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten, welche eine Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> in unbebautem Gebiet und 3'000 m<sup>2</sup> in bebautem Gebiet aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.

---

**Art. 45****Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

- <sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m<sup>2</sup> in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m<sup>2</sup> in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

- <sup>3</sup> Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass, wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z. B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungs-etappen im Gestaltungsplan festlegen.
- <sup>5</sup> Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.

## Teil C Bauvorschriften

### I. Erschliessung

---

#### Art. 46

#### Abstellflächen für Fahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie eine allfällige Ersatzabgabe richtet sich nach den §§ 93 – 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).
- <sup>2</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- <sup>3</sup> Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen zählt der Garagenvorplatz nicht als Abstellfläche.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest:
  - a) Wohnbauten:
    - Mindestens 2 Abstellflächen pro Haus und mindestens 1 Abstellplatz pro Wohnung
    - In den Zentrums- und Kernzonen pro Wohnung 1 Abstellfläche
    - Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucher erforderlich (Zahl jeweils aufgerundet).
    - Die Abstellflächen für Besucher dürfen nicht zweckentfremdet werden.
  - b) Läden, Büros, Kleingewerbe usw.:
    - Ein Abstellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7

- In den Zentrumszonen sowie in der Wohn- und Arbeitszone legt die Gemeinde gestützt auf die VSS-Normen unter gebührender Beachtung der öffentlichen und privaten Interessen die Anzahl Abstellflächen fest.
  - c) Für Hotels und Restaurants gelten die kantonalen Richtlinien
- <sup>5</sup> Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.
  - <sup>6</sup> Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen. Die im Zusammenhang mit dem Bau von Lagerhäusern, Grossgewerbe- und Industriebauten zu errichtenden Abstellflächen setzt die Gemeinde von Fall zu Fall fest.
  - <sup>7</sup> Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.
  - <sup>8</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.
  - <sup>9</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 8'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen. Bei Vorliegen eines verbindlichen Mobilitätskonzeptes sowie bei Reduktion aus Gründen des Ortsbildschutzes kann die Gemeinde von der Ersatzabgabe absehen.

## II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

---

Art. 47  
Dachgestaltung  
(vgl. Anhang 2)

- <sup>1</sup> Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Mit Ausnahme der Arbeitszone ist bei Dächern auf Hauptbauten bis 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> mindestens die Gebäudegrundfläche extensiv und mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen, Flächen für Anlagen der Energiegewinnung sowie weitere den Lebensraum verbessernde Flächen und Standorte zum Erhalt der Lebensraumvielfalt und der Biodiversität.
- <sup>2</sup> Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 7 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Der Gemeinderat kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen bewilligen.

---

**Art. 48****Terraingestaltung**

(vgl. Anhang 6)

- <sup>1</sup> Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmasse überragen.
- <sup>2</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.
  - ab massgebendem Terrain      max. Höhe 1.50 m
  - ab tiefer gelegtem Terrain      max. Höhe 2.00 m
  - bei Terrassenhäusern              max. Höhe 3.00 m
- <sup>3</sup> Als mauerartige Böschung (z. B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- <sup>4</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.
- <sup>5</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

---

**Art. 49****Umgebungsplan,****Siedlungsdurchgrünung**

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsgebietes verlangen. Dazu ist in der Regel ein Umgebungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten. Der Plan über die Umgebungsgestaltung beinhaltet insbesondere folgende Elemente:
  - a) Grünflächen, Freiräume und Bepflanzung,
  - b) Gestaltung der Übergänge in das angrenzende Siedlungs- bzw. Landschaftsgebiet,
  - c) Erschliessungsflächen mit ihrer Materialisierung,
  - d) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.
- <sup>2</sup> Invasive und gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- <sup>3</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten:
  - a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.
  - b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

<sup>4</sup> Im Rahmen von Bauvorhaben sind im Arbeitsgebiet Moos entlang der Kantonsstrasse hochstämmige Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 bis 15 m alleeartig zu bepflanzen. Die Gemeinde bestimmt die genaue Anzahl und die Lage in Zusammenarbeit mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif). Innerhalb der Sichtbermen sind nur Bäume mit 3 m hohen Stämmen ohne Seitenäste zugelassen sowie eine allfällige Unterpflanzung von max. 50 cm Höhe.

<sup>5</sup> Entlang der im Zonenplan bezeichneten Erschliessungsstrassen sind hochstämmige Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen.

<sup>6</sup> Offene Abstellflächen sind mit Hochstämmen zu begrünen, in der Regel mit einem hochstämmigen Alleebaum pro 8 Abstellflächen.

---

Art. 50  
Reklamen

<sup>1</sup> Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgeösungen (z. B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind.

<sup>2</sup> Für temporäre Reklamen gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

---

Art. 51  
Anlagen zur Strom- und  
Wärmeerzeugung durch  
Solarenergie

<sup>1</sup> Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild in die Gebäudehülle zu integrieren und bezüglich Materialisierung, Farbgebung und optischer Gesamtwirkung besonders gut in das Gebäude einzupassen.

<sup>2</sup> Ausserhalb des Kontrollbereichs Ortsbild sind die Anlagen der Gebäudehülle anzugleichen und dürfen bei Flachdächern bis 7° Neigung maximal 30 cm über die Oberkante der Dachkonstruktion hinausragen.

<sup>3</sup> Freistehende Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind nicht zulässig.

---

Art. 52  
Antennenanlagen

<sup>1</sup> Als Aussenantennen gelten Antennenanlagen für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke. Visuell wahrnehmbare Aussenantennen bedürfen im Kontrollbereich Ortsbild einer Bewilligung. Im Übrigen gilt § 143 PBG.

<sup>2</sup> Als Mobilfunkanlagen gelten Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen.

- <sup>3</sup> Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
- <sup>4</sup> An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu diesen, sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
  - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- <sup>6</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.
- <sup>7</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
- Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.
- Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.
- Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

<sup>8</sup> In Wohnzonen, in den Kernzonen und Zentrumszonen und in der Wohn- und Arbeitszone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

---

Art. 53  
Beleuchtung /  
Lichtemissionen

<sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potentiell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

<sup>4</sup> Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen (nicht aber innenliegenden Schaufensterbeleuchtungen) ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 23.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z. B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

---

Art. 54  
Aussichtspunkte

Die im Zonenplan eingetragenen Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch baulichen Anlagen und Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

### III. Schutz der Gesundheit

---

Art. 55  
Nebenräume

<sup>1</sup> In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind für Wohnungen grösser als 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche gemäss Anhang 7 genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung zu erstellen.

- <sup>2</sup> In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.
- <sup>3</sup> Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder gemäss VSS-Norm zu schaffen.

---

Art. 56  
Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen beträgt CHF 200.- pro m<sup>2</sup> „nicht realisierte Spielfläche“ (Stand 2020). Der Ansatz wird alle fünf Jahre gestützt auf den Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

---

Art. 57  
Kehrrichtabfuhr und Containerplätze

Abfallentsorgungsanlagen sind nach Vorgaben der Gemeinde zu erstellen.

---

Art. 58  
Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- <sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- <sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- <sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

---

Art. 59  
Technische Gefahren

- <sup>1</sup> Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte „Technische Gefahren“, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- <sup>2</sup> In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.



- <sup>3</sup> In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind diese bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.
- <sup>4</sup> Schutzmassnahmen und raumplanerischen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

#### IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

---

##### Art. 60 Gebühren

- <sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz zwischen CHF 60.- und 200.- fest.
- <sup>3</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

---

##### Art. 61 Strafbestimmungen

- <sup>1</sup> 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 als Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.- zulässig.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 39 Abs. 2, 3 und 5 und Art. 41 Abs. 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.
- <sup>3</sup> Für die weiteren Strafbestimmungen gelten die übergeordneten Gesetzgebungen, insbesondere das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern.

## Teil D Schlussbestimmungen

---

Art. 62

Schlussbestimmung

- <sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 28. November 2007 wird aufgehoben.
- <sup>3</sup> Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom DATUM hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffer) zu beurteilen.
- <sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden aufgehoben:
  - a) Gassmatt 2. Etappe vom 22. April 2010
  - b) Leinacher vom 21. November 2008
  - c) Käppeliacher vom 23. Mai 1996
  - d) Längacher vom 14. Oktober 2002
  - e) Bösgass vom 28. Oktober 1981
  - f) Bösgass (MFH) vom 28. Februar 2001
  - g) Fürti Süd vom 06. Februar 1975
- <sup>5</sup> Für folgende Gestaltungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie werden per 31. Dezember 2023 aufgehoben:
  - a) Rainacher vom 15. Dezember 2008
  - b) Gassmatt 1. Etappe vom 22. Juli 2005

Buttisholz, 13. Juni 2021

Gemeinderat Buttisholz

Der Gemeindepräsident  
Franz Zemp

Der Gemeindevize  
Reto Helfenstein

An der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 beschlossen.

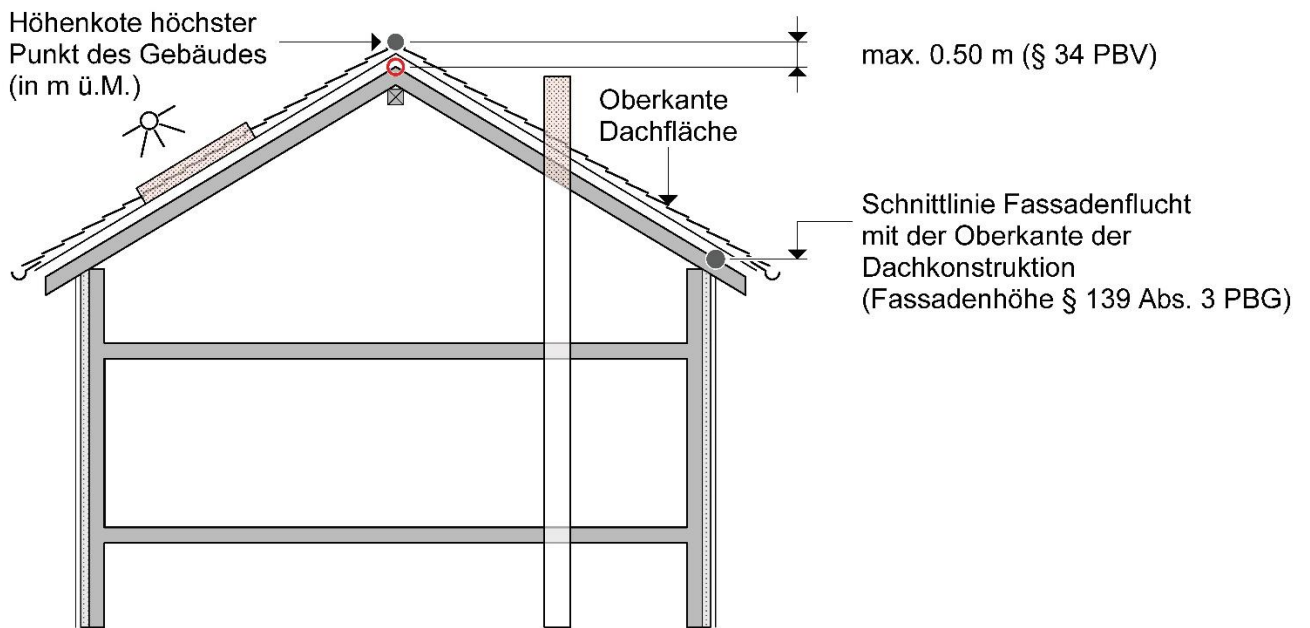
Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. 672 am 31. Mai 2022 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz		Anhang 1
Art. 27: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen		verbindlich
Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung	
Nr. 1: Rainacher	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 1516-1519 sind in Abweichung zu Art. 19 Abs. 3c in einem Abstand von 3.0 m und auf den Parzellen Nr. 1522-1524 in einem Abstand von 6 m zu den östlichen Parzellengrenzen zu realisieren. Die Nachbarschaft hat dazu einen Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten.</li> <li>b) Die privaten Vorplatzbereiche zwischen den strassenseitigen Fassaden und der Strasse müssen auf demselben Niveau wie die angrenzende Strasse liegen. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Sicht behindernden Bauten, Anlagen, Aufschüttungen oder Bepflanzungen von mehr als 0.80 m vorgenommen werden. Davon ausgenommen sind oberhalb der Strasse offene gedeckte Autounterstände (Carports) und unterhalb der Strasse Carports oder Garagen jeweils mit einer maximalen Höhe von 3 m.</li> <li>c) Mit Ausnahme von Parzelle Nr. 1515 sind Geländesprünge nördlich der Strasse nur im Bereich zwischen 7.5 m und 11.0 m ab Strassenrand und südlich der Strasse nur im Bereich zwischen 11.0 m und 14.5 m ab Strassenrand zulässig. Die gestaltete Terrainhöhe zwischen Unter- und Erdgeschoss darf nur innerhalb dieses Bereichs überbrückt werden (Böschungen, Stützmauern).</li> <li>d) Entlang der südlichen Parzellengrenze ist zu den Nachbarparzellen eine einheitlich gestaltete Abschlussmauer zu realisieren.</li> <li>e) Die bestehende Trafostation auf der Parzelle Nr. 1521 ist solange zu erhalten, wie ihre Notwendigkeit gegeben ist.</li> <li>f) Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden.</li> <li>g) Pro Baubereich sind maximal zwei Wohnungen zulässig.</li> </ul>	
Nr. 2: Gassmatt Etappe 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hauptbauten auf den Parzellen Nr. 1471-1484 sind in Abweichung zu Art. 19 Abs. 3c in einem Abstand von 3.5 m zu den östlichen Parzellengrenzen zu realisieren. Die Nachbarschaft hat dazu einen Gebäudeabstand von 8 m einzuhalten.</li> <li>b) Hauptbauten sind südlich der Strasse in einem Abstand von 7.5 m zum Strassenrand zu realisieren.</li> <li>c) Die Garagierungen sind jeweils am östlichen Parzellenrand zu erstellen. Auf den Parzellen nördlich der Strasse sind sie in einem Bereich von maximal 8.5 m ab Strasse zulässig, südlich der Strasse in einem Bereich von maximal 8 m ab Strasse.</li> <li>d) Hauptnutzflächen gemäss Anhang 7 haben nördlich der Strasse einen Abstand von 8.5 m und südlich der Strasse einen Abstand von 8.0 m einzuhalten.</li> <li>e) Der bestehende Containersammelplatz auf der Parzelle Nr. 1469 ist solange zu erhalten, wie seine Notwendigkeit gegeben ist.</li> <li>f) Bei bereits realisierten oder noch zu erstellenden Baukörpern für Hauptbauten und Garagierung auf den Parzellen Nr. 1478-1484, welche die Grenzabstände unterschreiten, sind entsprechende Grenzbaurechte im Rahmen des nächsten Bauvorhabens grundbuchlich zu sichern.</li> </ul>	
Nr. 3: Gassmatt Etappe 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Hauptbauten sind in Abweichung zu Art. 19 Abs. 3c in einem Abstand von 3.0 m zu den östlichen Parzellengrenzen zu realisieren.</li> <li>b) Der Containersammelplatz auf der Parzelle Nr. 1469 ist solange zu erhalten, wie seine Notwendigkeit gegeben ist.</li> </ul>	
Nr. 4: Längacher	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Der Spielplatz auf der Gemeinschaftsparzelle Nr. 1465 ist zu erhalten.</li> <li>b) Die Sammelstelle auf Parzelle Nr. 58 ist solange zu erhalten, wie ihre Notwendigkeit gegeben ist.</li> </ul>	

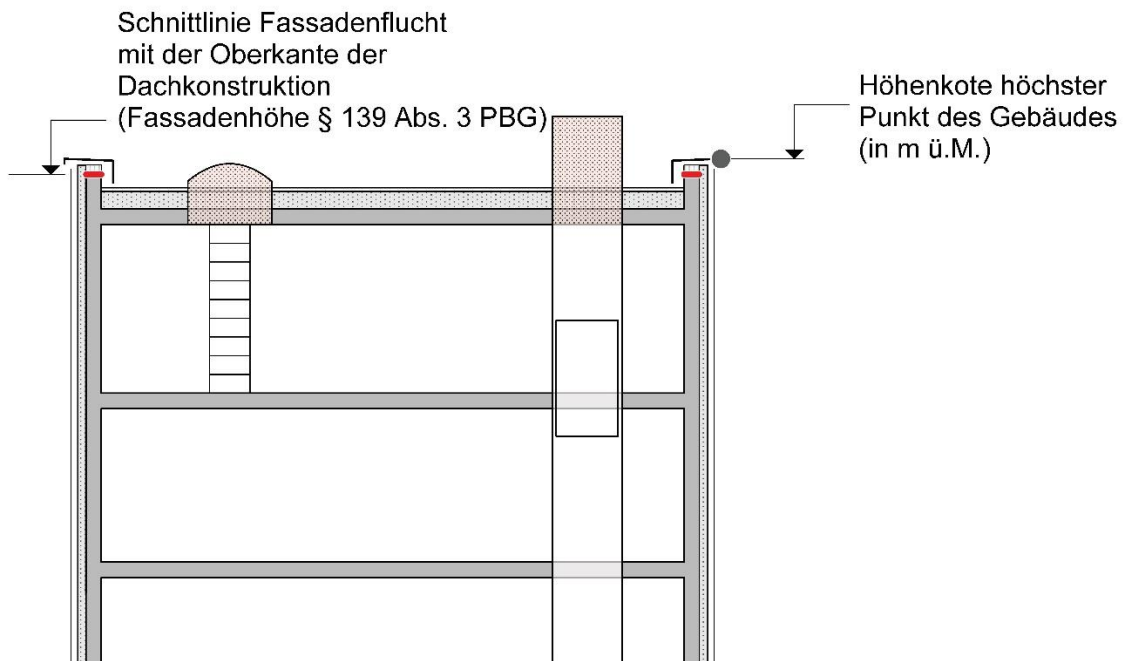
	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) Mittels demontierbaren Pfosten wird sichergestellt, dass zwischen der Arigstrasse und der Sebaldematt kein Durchgangsverkehr zirkuliert.</li> <li>d) Für Unterhaltsarbeiten an Bach und Fussweg durch die Einwohnergemeinde Buttisholz ist eine Zufahrt über Parzelle Nr. 1465 von einer Breite von 3.0 m solange zu erhalten, wie ihre Notwendigkeit gegeben ist.</li> </ul>
Nr. 5: Fürti Süd	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Der Spielplatz auf den Parzellen Nr. 1104 und 1105 ist zu erhalten. Für die zweckgebundene Erhaltung und den Betrieb hat die Genossenschaft Fürti aufzukommen. Der Grundeigentümer hat die Spielplatzfläche unentgeltlich an die Genossenschaft Fürti abzutreten. Zur Sicherung der Zweckgebundenheit besteht zu Gunsten des Gesuchstellers ein Bauverbot (mit Ausnahme eines Geräteschuppens oder Kleinbauten für Kleintierhaltung), ebenso ein Näherbaurecht für untergeordnete Bauten, wie Wintergarten, Gartenhäuschen etc. bis auf 2 m.</li> <li>b) Solange im Gebiet Fürti Süd die Gemeinschaftsheizung der Heizgenossenschaft Fürti betrieben wird, besteht eine Anschlusspflicht gemäss § 6 des kantonalen Energiegesetzes KEnG. Solange sind eigene Heizungen in den Häusern untersagt und es besteht aus Grundwasserschutzgründen ein Verbot für Öllagerhaltung jeglicher Art.</li> <li>c) Die Hauptwasserleitung der Korporation ist in ihrem Bestand zu schützen und zu unterhalten.</li> </ul>

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz Skizze Flachdach  
**Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV**

**Anhang 2**  
 orientierende Skizze



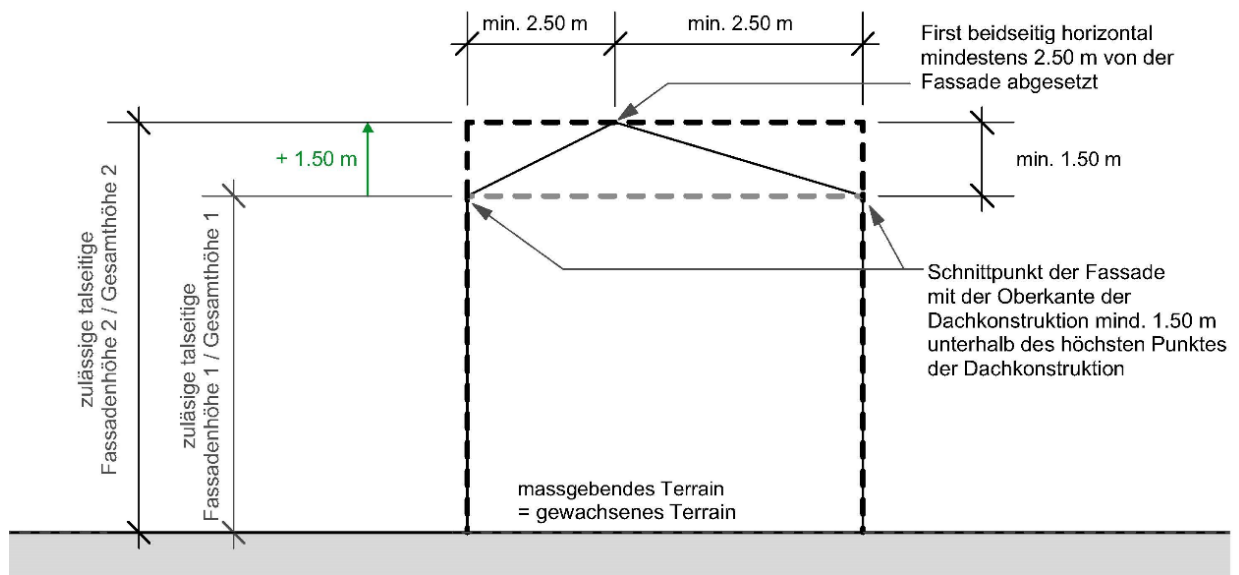
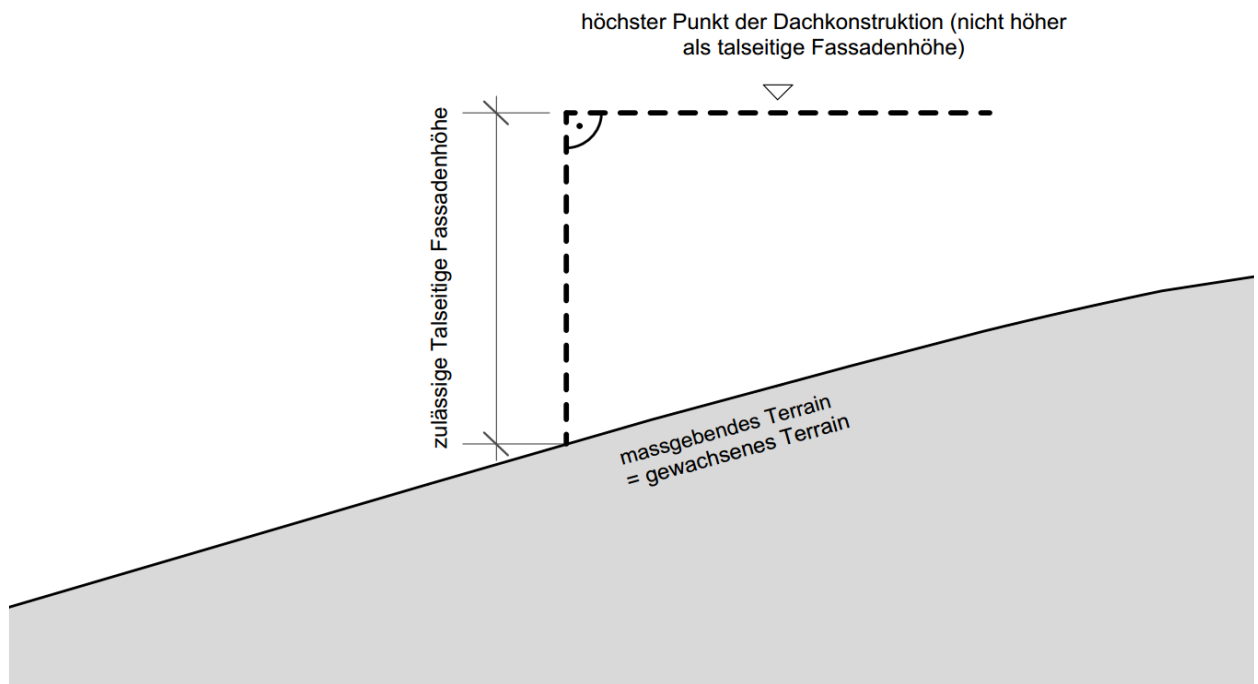
○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

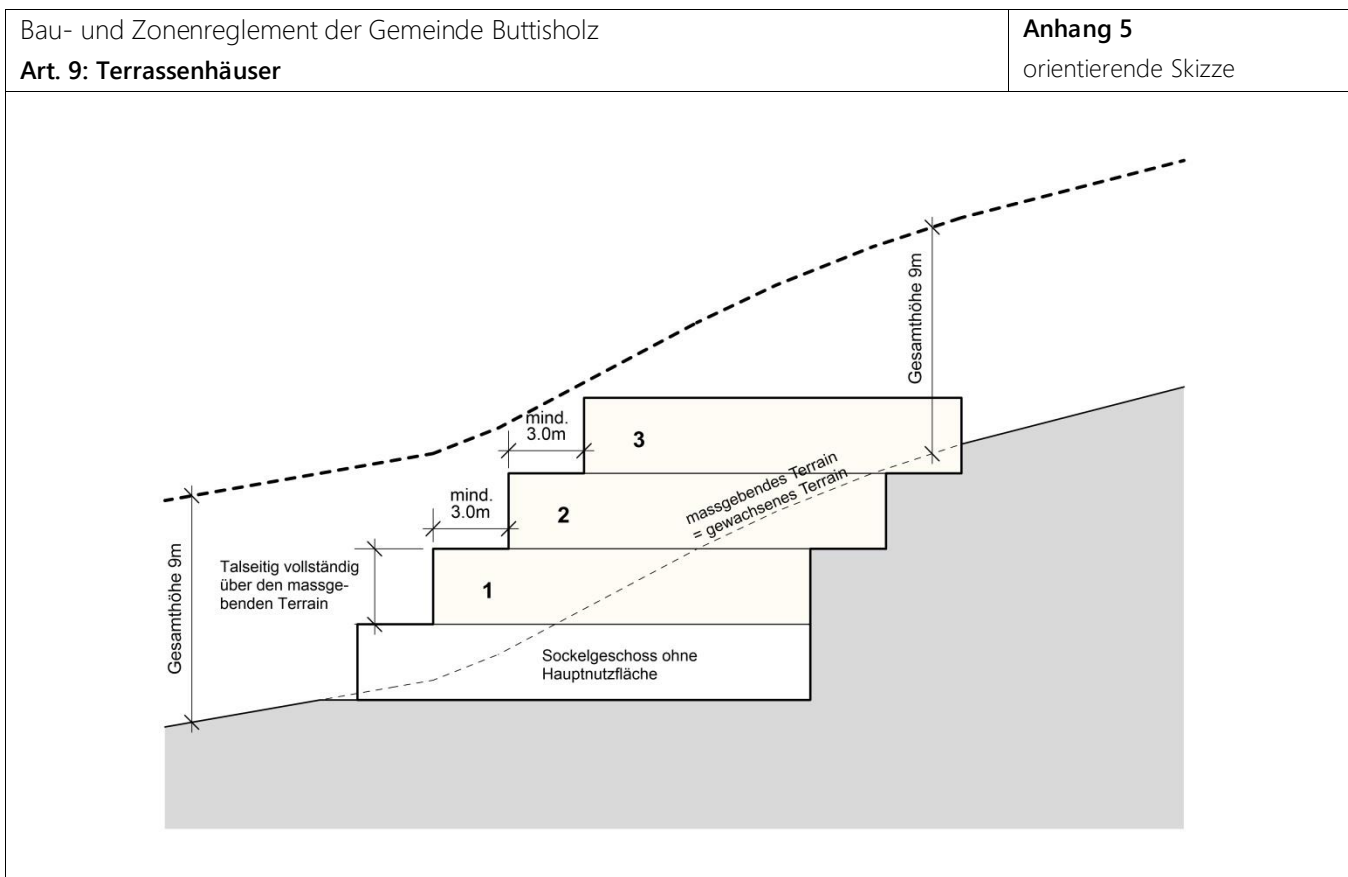
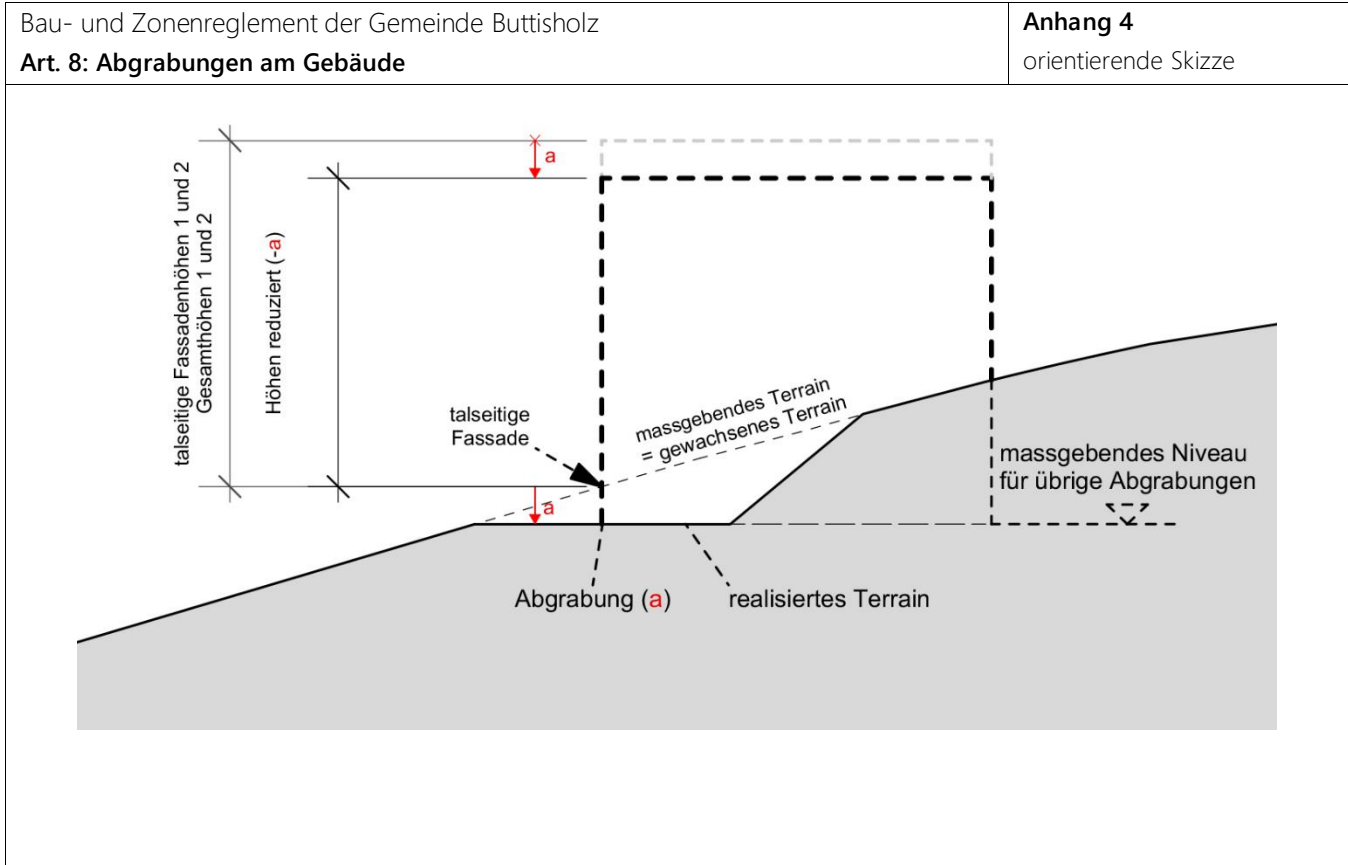


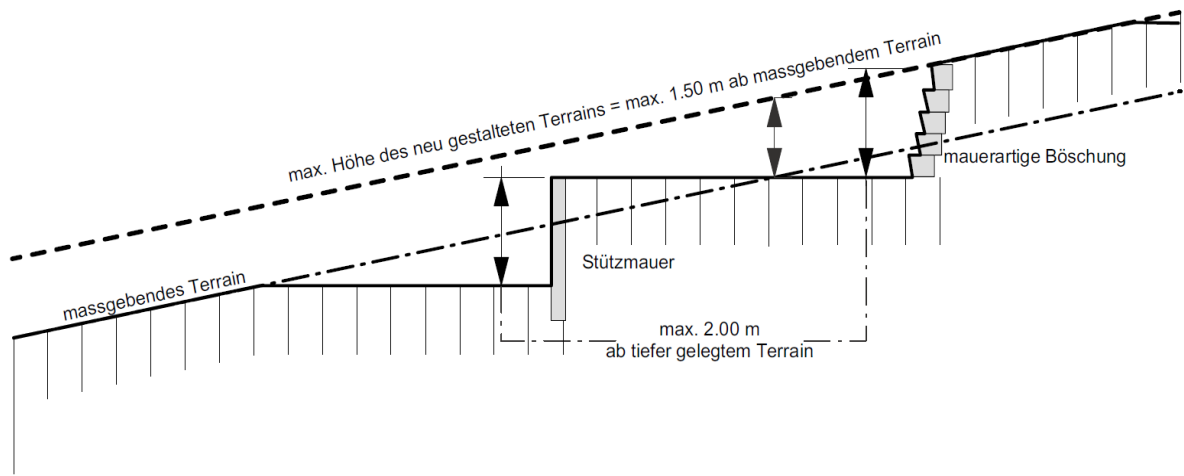
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Buttisholz  
**Art. 7: Übersicht Höhenmasse: Art. 7 Abs. 4 und Abs. 6**

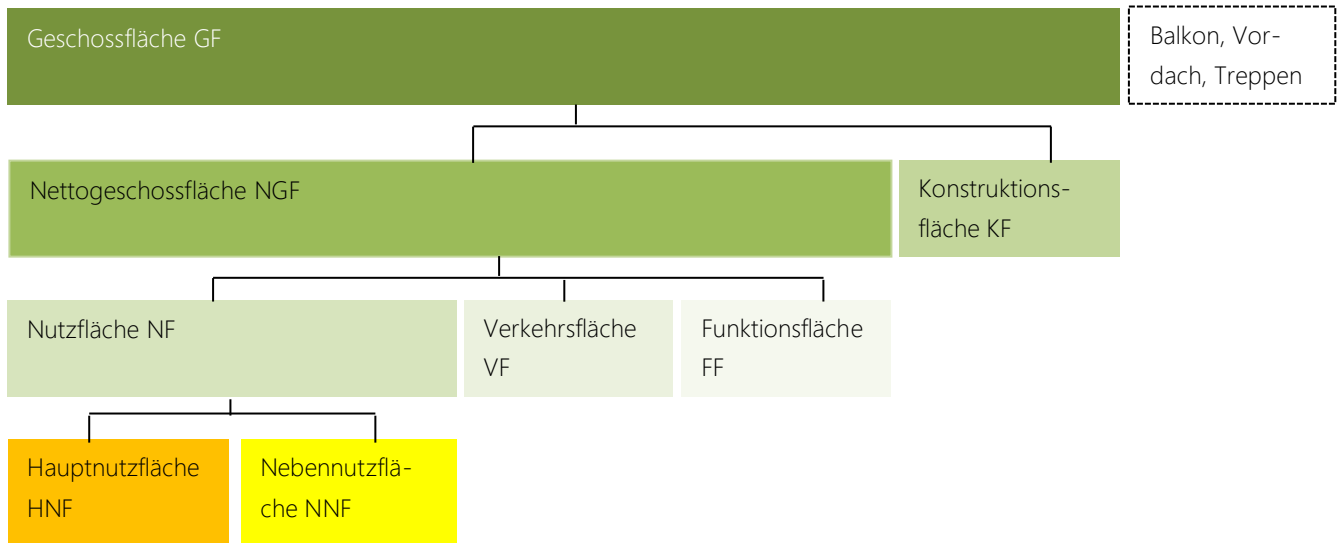
**Anhang 3**  
 orientierende Skizze











<b>Hauptnutzfläche</b>	<b>Nebennutzfläche</b>	<b>Verkehrsfläche</b>	<b>Funktionsfläche</b>	<b>Konstruktionsfläche</b>
------------------------	------------------------	-----------------------	------------------------	----------------------------

Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient, z. B. Wohnen, Arbeiten

- z. B.
- Waschküche
  - Estrich- und Kellerräume
  - Fahrzeug-Einstellräume
  - Schutzräume und Kehrtrräume

Flächen zur Erschliessung der NGF, z. B.

- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugsschächte

- Flächen für haustechnische Anlagen, z. B.
- Räume für Haustechnikanlagen
  - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
  - Tankräume

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:

- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen