

# Bau- und Zonen- reglement

vom 28. November 2007

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Planungsvorschriften</b> .....	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b> .....	<b>5</b>
	Art. 1 Rechtscharakter .....	5
	Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland.....	5
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b> .....	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Bauziffern</b> .....	<b>6</b>
	Art. 3 Kleinwohnungsbonus.....	6
	Art. 4 Ausnützungsziffer.....	6
<b>3.</b>	<b>Baulinien</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b> .....	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b> .....	<b>7</b>
	Art. 5 Zoneinteilung .....	7
	Art. 6 Grundmasse Bauzonen .....	8
<b>I.</b>	<b>Bauzonen</b> .....	<b>9</b>
	Art. 7 Ergänzungsbestimmungen Kernzone KeA / KeB.....	9
	Art. 8 Ergänzungsbestimmungen 2-geschossige Wohnzone Locker Sebaldmatt WZL.....	9
	Art. 9 Ergänzungsbestimmungen Arbeitszone Ar.....	9
	Art. 10 Sonderbauzone Eglisberg SE .....	10
	Art. 11 Ergänzungsbestimmungen Weilerzonen We .....	10
	Art. 12 Ergänzungsbestimmungen Zone für öffentliche Zwecke OeZ .....	11
	Art. 13 Ergänzungsbestimmungen Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF .....	11
	Art. 14 Ergänzungsbestimmungen Grünzone Gr.....	11
<b>II.</b>	<b>Nichtbauzonen</b> .....	<b>11</b>
	Art. 15 Landwirtschaftszone Lw.....	11
<b>III.</b>	<b>Schutzzonen</b> .....	<b>12</b>
	Art. 16 Kontrollbereich Ortsbild (Erweiterte Ortsbildschutzzone überlagert) KB .....	12
	Art. 17 Freihaltezone Fr .....	12
	Art. 18 Naturschutzzone Na .....	12
	Art. 19 Übriges Gebiet C UeG-C.....	13
	Art. 20 Schutzzone Geomorphologie Geo .....	13
	Art. 21 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume).....	13
	Art. 22 Siedlungsdurch- grünung .....	13

	Art. 23 Schutzzone Archäologie SchA.....	13
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan .....</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>Gestaltungsplan.....</b>	<b>14</b>
	Art. 24 Bebauungsplan .....	14
	Art. 25 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	14
	Art. 26 Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht .....	15
	Art. 27 Konkurrenzverfahren .....	15
<b>8.</b>	<b>Planungszone .....</b>	<b>15</b>
<b>Teil B</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung .....</b>	<b>16</b>
<b>Teil C</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge.....</b>	<b>16</b>
<b>Teil D</b>	<b>Bauvorschriften .....</b>	<b>16</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>16</b>
<b>II.</b>	<b>Erschliessung.....</b>	<b>16</b>
	Art. 28 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben .....	16
<b>III.</b>	<b>Abstände.....</b>	<b>17</b>
	Art. 29 Strassenabstand.....	17
<b>VI.</b>	<b>Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe.....</b>	<b>17</b>
	Art. 30 Dachgestaltung (siehe auch PBG und BZR Anhang II).....	17
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....</b>	<b>18</b>
	Art. 31 Antennen / Parabolspiegel .....	18
	Art. 32 Terrainveränderungen, Stützmauern (siehe auch BZR Anhang II).....	18
	Art. 33 Wertvolle Bauten und Objekte .....	19
	Art. 34 Aussichtspunkte .....	20
	Art. 35 Orts- und Landschaftsbild.....	20
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit .....</b>	<b>20</b>
	Art. 36 Gefahrenzonen Allgemeine Bestimmungen.....	20
	Art. 37 Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 G-Wa2 .....	21
	Art. 38 Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3 G-Wa3 .....	21
	Art. 39 Gefahrenhinweiszone Wassergefahren GH-Wa .....	21
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit.....</b>	<b>22</b>
	Art. 40 Spielplätze, Ersatzabgabe .....	22
	Art. 41 Kehrriechtabfuhr und Containerplätze.....	22
	Art. 42 Entwässerung / Versickerung .....	22
	Art. 43 Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen .....	22
	Art. 44 Bauen in lärmbelasteten Gebieten .....	22

<b>VIII.</b>	<b>Energie.....</b>	<b>23</b>
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser.....</b>	<b>23</b>
<b>X.</b>	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren .....</b>	<b>23</b>
<b>XI.</b>	<b>Camping.....</b>	<b>23</b>
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen .....</b>	<b>23</b>
<b>Teil E</b>	<b>Bewilligung und Baukontrolle .....</b>	<b>23</b>
<b>Teil F</b>	<b>Rechtsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>Teil G</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen .....</b>	<b>24</b>
	Art. 45 Zuständige Behörde .....	24
	Art. 46 Ausnahmen.....	24
	Art. 47 Gebühren .....	24
	Art. 48 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten .....	25
<b>Teil H</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>25</b>
	Art. 49 Strafbestimmungen .....	25
	Art. 50 Inkrafttreten .....	25
<b>ANHANG I:</b>	<b>Berechnung der erforderlichen Parkplätze.....</b>	<b>28</b>
<b>ANHANG II:</b>	<b>Art. 30 Dachgestaltung .....</b>	<b>29</b>
<b>ANHANG III:</b>	<b>Art. 32 Terrainveränderungen, Stützmauern.....</b>	<b>31</b>
<b>ANHANG IV:</b>	<b>Firsthöhen Wohnzone Sebaldematt W2L.....</b>	<b>32</b>
<b>ANHANG V:</b>	<b>Naturschutzzonen.....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG VI:</b>	<b>Naturobjekte.....</b>	<b>34</b>
<b>ANHANG VII:</b>	<b>Aussichtspunkte .....</b>	<b>35</b>
<b>ANHANG VIII:</b>	<b>Archäologische Fundstellen .....</b>	<b>35</b>

Die Einwohnergemeinde Buttisholz erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes, folgendes Bau- und Zonenreglement:

## A Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 1	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Fachkommission
	§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

### II. Richtplanung

Hinweis auf PBG	§ 7	Kantonaler Richtplan
	§ 8	Regionale Richtpläne
	§ 9	Kommunale Richtpläne
	§ 10	Inhalt der Richtpläne
	§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
	§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
	§ 13	Verfahren für die Richtpläne
	§ 14	Anpassung der Richtpläne
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan

#### Art. 1 Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

#### Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

## III. Nutzungsplanung

### 1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 15	Nutzungspläne
	§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
	§ 17	Zuständigkeit
	§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
	§ 19	Vorprüfung
	§ 20	Genehmigungspflicht
	§ 21	Veröffentlichung
	§ 22	Anpassung

### 2. Bauziffern

Hinweis auf PBG/PBV	§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§ 24	Ausnützungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

#### Art. 3 Kleinwohnungsbonus

- Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in allen 2-geschossigen Wohnzonen wird für eine Kleinwohnung ein Ausnützungsbonus von 0,05 gewährt<sup>1</sup>.
- Bei Neu- oder Ausbau gilt als Kleinwohnung auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte Massnahmen jederzeit möglich ist.

#### Art. 4 Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor für das ganze Gemeindegebiet beträgt im Sinne von § 9 Abs. 2 PBV 1,0.

### 3. Baulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Zweck und Wirkung
	§ 31	Verfahren
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

<sup>1</sup> Der Kleinwohnungsbonus kann nicht angerechnet werden für entsprechende Wohnungen im Unter- oder Dachgeschoss. Als Kleinwohnung für die Auslösung des AZ-Bonus gemäss BZR Art. 3 Abs. 1 werden 1 ½- bis 2 ½ Zimmerwohnungen mit Kochmöglichkeit und Nasszelle gezählt, die in sich geschlossen eine Wohneinheit für 1 bis 2 Personen, mit frei zugänglichem, nicht über die Hauptwohnung führenden Zugang bietet und in der Regel nicht grösser als 60 m<sup>2</sup> BGF sind.

**4. Kantonaler Nutzungsplan**

Hinweis auf PBG	§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
	§ 33b	Verfahren

**5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

Hinweis auf PBG	§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
	§ 35	Zonenplan
	§ 36	Bau- und Zonenreglement
	§ 37	Ausnahmen
	§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweisen
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
	§ 43	Etappierung der Bauzonen
	§ 44-51	Bauzonen
	§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzzonen
	§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

**Art. 5  
Zoneneinteilung**

1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

**I. Bauzonen**

- a) Kernzone A KeA
- b) Kernzone B KeB
- c) 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone W-Ar3
- d) 3-geschossige Wohnzone W3
- e) 3-geschossige Wohnzone Dicht W3D
- f) 2-geschossige Wohnzone W2
- g) 2-geschossige Wohnzone Locker W2L
- h) Arbeitszone Ar
- i) Sonderbauzone Eglsberg SE
- j) Weilerzonen We
- k) Zone für öffentliche Zwecke OeZ
- l) Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF
- m) Grünzone Gr

**II. Nichtbauzonen**

- n) Landwirtschaftszone Lw

**III. Schutzzonen**

- p) Kontrollbereich Ortsbild KB
- q) Freihaltezone Fr
- r) Naturschutzzone Na
- s) Übriges Gebiet C UeG-C
- t) Schutzzone Geomorphologie Geo
- u) Schutzzone Archäologie SchA
- v) Naturobjekte

2 Die Zonen sind im Zonenplan festgehalten, der Bestandteil dieses Reglements ist.

**Art. 6  
Grundmasse Bauzo-  
nen**

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Zone ganz oder teilweise im Kontrollbereich gemäss Art. 16 BZR	Ausnutzungsziffer (gem. § 8 ff. PBV)	Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	Ergänzungsbestimmungen
Kernzone A	KeA		x	x			x		III	Art. 7
Kernzone B	KeB		x	x	x		x		II	Art. 7
3-geschossige Wohn- und Arbeitszone	W-Ar3	3	x	x	x	-	x	0.7/0.6 <sup>2</sup>	III	-
3-geschossige Wohnzone	W3	3	x	x	-	-		0.575	II	-
3-geschossige Wohnzone dicht	W3D	3	x	x	-	-		0.65	II	-
2-geschossige Wohnzone	W2	2	x	x	-	-		0.35	II	-
2-geschossige Wohnzone locker	W2L	2	x	x	-	-		0.3	II	Art. 8
Arbeitszone	Ar		§ 46 Abs. 3 PBG	x	x	-			III	Art. 9
Sonderbauzone Eglsberg	SE		x	x	x				III	Art. 10
Weilerzone	We						x		III	Art. 11
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ		Siehe § 48 PBG				x		II	Art. 12
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF		Siehe § 49 PBG						III	Art. 13
Grünzone	Gr		Vorschriften gemäss § 50 PBG				x		III	Art. 14

<sup>2</sup> Insgesamt 0.7, wovon für Wohnen maximal 0.6; reine Gewerbebauten und reine Wohnbauten zulässig.

**I.****Bauzonen****Art. 7  
Ergänzungsbestimmungen Kernzone  
KeA / KeB**

- 1 In der Kernzone A und Kernzone B darf nur im Rahmen des Bebauungsplanes gebaut werden. Wesentliche Anpassungen und Ergänzungen müssen auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erfolgen (gemäss Art. 27 BZR).
- 2 Gebäudemasse, Ausnützungen und dergleichen werden im Bebauungsplan festgelegt (vgl. Art. 24 und 26 BZR).
- 3 Für Neubauten, die ortsbaulich exponiert sind, ist ein Vorprojekt einzureichen. Befriedigt das Projekt im Sinne der fachlichen Beurteilung nicht, kann der Gemeinderat einen für solche Aufgaben qualifizierten Architekten beiziehen und dem Projektverfasser unterstützend zur Seite stehen und / oder die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens im Sinne von Art. 27 verlangen.

**Art. 8  
Ergänzungsbestimmungen 2-geschossige  
Wohnzone Locker Se-  
baldmatt  
W2L**

- 1 Bauliche Erweiterungen bis zur zugelassenen Ausnützung und Höhe sind als An- und Umbauten zu bewerkstelligen.
- 2 Die zulässigen Firsthöhen sind im Anhang pro Parzelle festgelegt.
- 3 Die zuständige Stelle kann im Einzelfall unter sinngemässer, vereinfachter Anwendung des Verfahrens nach Art. 16 BZR die zugelassene Kniestock- und Firsthöhe angemessen erhöhen, wenn eine Erweiterung über An- und Umbauten nicht möglich ist, der ruhige Quartiercharakter dadurch nicht gestört wird und die Erhöhung mit dem öffentlichen Wohl und unter billiger Abwägung der nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Das Dachgeschoss darf ausgebaut werden.
- 4 Ein zusätzliches Vollgeschoss ist, vorbehaltlich Abs. 2, nicht gestattet.

**Art. 9  
Ergänzungsbestimmungen Arbeitszone  
Ar**

- 1 Die Baudichte, Geschosszahl und Dachform werden von der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, der Anforderungen an die Erschliessung und Parkierung auf dem eigenen Areal und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
- 2 Die maximale Firsthöhe beträgt 20.0 m. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat bis 25.0 m zulassen, wenn dies der Richtplan gemäss Abs. 9 zulässt. Höhere Gebäude sind nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gemäss § 166 PBG zulässig.
- 3 Verkaufsflächen von mehr als 500 m<sup>2</sup> für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.
- 4 Beim Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 6 PBG wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.
- 5 Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.15, wobei die Hälfte in Form von Bäumen und begrünten Fassaden erbracht werden kann.
- 6 Der Gemeinderat erstellt ein Begrünungskonzept und erlässt Richtlinien über die Begrünung des Arbeitsgebietes sowie über die Berücksichtigung des Grünflächenanteils bei Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen.
- 7 Gebäude, Lagerplätze und Parkplätze sind durch Bepflanzungen ins Landschaftsbild einzugliedern. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan, der sich auf das Konzept der Gemeinde abstützt, einzureichen.

**Art. 10  
Sonderbauzone Eglis-  
berg  
SE**

- 8 Der Bepflanzungsbereich ist für Baumreihen und Alleen entlang von Strassen reserviert.
- 9 Für das Arbeitsgebiet Moos erlässt der Gemeinderat einen Richtplan. Darin werden insbesondere die Erschliessung, die haushälterische und effiziente Nutzung der Flächen, die landschaftliche Eingliederung, die Gestaltung und Aufwertung des Zonenrandes sowie die Koordination allfälliger Nutzungskonflikte geregelt. Einzelbauvorhaben sowie Gestaltungs- und Bebauungspläne haben sich an den Richtplan zu halten. Zur Sicherung des Richtplanes kann der Gemeinderat einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan verlangen.

- 1 Die Sonderbauzone Eglisberg dient dem Erhalt und der angemessenen Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs.
- 2 In der Sonderbauzone Eglisberg darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die Nutzung, Baumasse, sowie Art und Lage der Gebäude werden in diesem unter Berücksichtigung einer guten Eingliederung in die Landschaft festgelegt.
- 3 Der Gemeinderat stützt sich bei der Genehmigung des Gestaltungsplanes und der Erteilung von Baubewilligungen auf die Empfehlungen der Bauberatung.
- 4 Nutzungserweiterungen dürfen gegenüber der bestehenden Situation zu keinen wesentlich erhöhten Emissionen führen.
- 5 Gegenüber der bestehenden Situation darf eine zusätzliche Hauptwohneinheit mit einer zusätzlichen Kleinwohnung bis zu 3 Zimmern erstellt werden.
- 6 Neue Bauten müssen mit den bestehenden Bauten eine gestalterische Einheit bilden.

**Art. 11  
Ergänzungsbestimmungen Weilerzonen  
We**

- 1 Die Weilerzone St. Ottilien soll als Wallfahrtsort und landwirtschaftlicher Weiler erhalten und aufgewertet werden.
- 2 Die Weilerzone Allmend bezweckt die Erhaltung und qualitätsvolle Gestaltung der ländlichen Kleinsiedlung. Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig.
- 3 Massvolle Vergrösserung von bestehenden Wohn- und 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.
- 4 Neubauten, Ersatz-, Um- und Anbauten, sowie die Aussenräume sind so zu gestalten, dass sie sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und in der Weilerzone St. Ottilien in Bezug zum Kulturobjekt den Ort aufwerten. Das Beratungs- und Beurteilungsverfahren gemäss dem Kontrollbereich Ortsbild (Art. 16 BZR) ist in beiden Weilerzonen für alle baulichen Veränderungen anzuwenden.

---

**Art. 12**  
**Ergänzungsbestimmungen Zone für öffentliche Zwecke**  
**OeZ**

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- 2 Die Zone für öffentliche Zwecke umfasst:
  - a) Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Feuerwehr- und Zivilschutzanlage
  - b) Kirche, Kapelle, Friedhof, Pfarrhaus, Kaplanei
  - c) Schul- und Freizeitanlagen (Parz. 402, 1020)
  - d) Öffentliche Bauten und Anlagen mit Zentrumsfunktion (Parz. 322, 326)

---

**Art. 13**  
**Ergänzungsbestimmungen Zone für Sport- und Freizeitanlagen**  
**SpF**

- Nutzungen in den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen umfassen:
- a) Mülimoos: Sport- und Freizeitanlagen
  - b) Dorf: Spiel- und Freizeitanlagen, Familiengärten. Eingeschossige Kleinbauten sind für öffentliche oder gemeinschaftliche Anliegen zulässig.

---

**Art. 14**  
**Ergänzungsbestimmungen Grünzone**  
**Gr**

- 1 Die Grünzone 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 Hochwasserentlastung des Mülibächli mit Teilverlegung entlang der Arigstrasse. In dieser Grünzone sind das Gewässergerinne und die Zugänge zu den geplanten Bauten zugelassen.
- 2 Die bestehenden privaten Bauten auf den Parz. 343, 352 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 (siehe auch BZR Art. 16 Kontrollbereich Ortsbild).

## II. Nichtbauzonen

---

**Art. 15**  
**Landwirtschaftszone**  
**Lw**

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Neue landwirtschaftliche Produktionsanlagen sind in der Regel im hofnahen Bereich anzusiedeln.
- 3 Die zuständige Stelle legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Die zuständige Stelle achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Bauten und Anlagen sich in die bestehenden Hofbauten und die Landschaft gut eingliedern.
- 4 Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und andere Massnahmen dürfen nicht zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft führen (massgebend ist die jeweilige Spezialgesetzgebung, u. a. Forst- und Wasserbaugesetz).

---

## III.

---

**Art. 16**  
**Kontrollbereich Ortsbild (Erweiterte Ortsbildschutzzone überlagert)**  
**KB**

- 5 Die Landwirtschaftszone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

## Schutzzonen

- 1 In der Umgebung und innerhalb der im Zonenplan bezeichneten Kontrollbereiche haben sich alle Bauvorhaben (Neu-, Um- und Anbauten) und die Umgebungsgestaltung ins gewachsene Ortsbild einzufügen.
- 2 Der Abbruch von Altbauten ist bewilligungspflichtig. Die Abbruchbewilligung wird erst erteilt, wenn eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt, mit Ausnahme für Bauten, deren Abbruch aus Gründen des Ortsbildschutzes erwünscht ist.
- 3 Der Gemeinderat stützt seinen Entscheid über Bauvorhaben und Abbrüche auf das Gutachten eines Fachgremiums gemäss Art. 45 Abs. 3 BZR.
- 4 Die Erarbeitung des Baugesuchs soll frühzeitig in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen erarbeitet werden. Es wird das folgende Vorgehen empfohlen:
  - a) Die Bauherrschaft orientiert den Gemeinderat über ihre Absichten. Sie erkundigt sich vor der Projektierung mündlich oder schriftlich über die Möglichkeiten von baulichen Veränderungen.
  - b) Der Gemeinderat erteilt schriftlich Auskunft zu den gestellten Fragen sowie zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.
- 5 An die Gestaltung der Bauten und deren Umgebung sind erhöhte Anforderungen zu stellen. Eine Baubewilligung wird nur erteilt, wenn ein positives Gutachten eines neutralen Fachgremiums vorliegt (Art. 45 Abs. 3 BZR).
- 6 Der Gemeinderat 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. 17**  
**Freihaltezone**  
**Fr**

- 1 Die Freihaltezone dient der Freihaltung und Aufwertung. Sie überlagert die Landwirtschaftszone.
- 2 Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Lager, Ablagerungen, anderweitige Terrainveränderungen und Veränderungen, die zur Verarmung des Landschaftsbildes beitragen, sind nicht gestattet.

---

**Art. 18**  
**Naturschutzzone**  
**Na**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren (Auflistung im Anhang V).
- 2 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden, soweit sie die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigen. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.

- 3 Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau, die dem Schutzziel widersprechen), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen, die Aufforstung, das Beweiden sowie das Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen, wie Herbizide oder Pestizide. Der frühest mögliche Schnittzeitpunkt für Trockenstandorte ist der 1. Juli und für Feuchtstandorte der 1. September.
- 4 Pflege- und Schutzvorschriften legt der Gemeinderat in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen und Verordnungen fest (Pflegepläne gemäss § 27 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz). Er kann im Rahmen der Pflegepläne Abweichungen von Abs. 3 bewilligen.
- 5 Die Naturschutzzone ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

---

**Art. 19  
Übriges Gebiet C  
UeG-C**

- 1 Das Übrige Gebiet C umfasst die Flächen, die nach der Verordnung zum Schutze des Soppensees und seiner Ufer geschützt sind.
- 2 Das Übrige Gebiet C ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen.

---

**Art. 20  
Schutzzone  
Geomorphologie  
Geo**

In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Objekte wie Moränen, Drumlins, Rundhöcker, Schmelzwasserrinnen, Toteislöcher und dergleichen in ihrer Ganzheit zu erhalten. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie ausserhalb der Geo-Elemente liegen und sich gut ins Gelände einpassen. Landschaftsprägende Terrainveränderungen im Bereich der Geo-Elemente sind nicht zulässig.

---

**Art. 21  
Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)**

- 1 Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kant. Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt (SRL Nr. 717).
- 2 Die in den Zonenplänen eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei einer Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) regelt die zuständige Stelle die Ersatzpflanzung.

---

**Art. 22  
Siedlungsdurchgrünung**

- 1 Im Zonenplan sind spezielle Bereiche festgelegt, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken, Randbepflanzungen, Einzelbäume oder Alleeen zu schaffen sind. Die zuständige Stelle legt im Baubewilligungsverfahren die Details fest.
- 2 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Begrünung, insbesondere des Arbeitsgebietes.

---

**Art. 23  
Schutzzone Archäologie  
SchA**

- 1 Für die Schutzzone Archäologie ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler anzuwenden.
- 2 Die Schutzzone Archäologie ist einer anderen Nutzungszone überlagert.
- 3 Neue Fundstellen sind der zuständigen Stelle zu melden.
- 4 Vor Bodeneingriffen jeglicher Art ist die Bewilligung der Kantonsarchäologie einzuholen.

## 6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG	§ 65	Zweck
	§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
	§ 67	Besonderer Inhalt
	§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
	§ 69	Planungsverfahren
	§ 70	Rechtswirkung
	§ 71	Kosten

## 7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG	§ 72	Zweck
	§ 73	Form und Inhalt
	§ 74	Gestaltungsplanpflicht
	§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
	§ 76	Modell und Profile
	§ 77	Auflageverfahren
	§ 78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

---

**Art. 24  
Bebauungsplan**

- 1 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist in Abweichung zu § 17 PBG der Gemeinderat zuständig.

---

**Art. 25  
Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen**

- 1 Die Minimalfäche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt in der W2 für bereits weitgehend überbaute Areale (Nachverdichtung) 2'000m<sup>2</sup>, für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000m<sup>2</sup>. In allen übrigen Zonen beträgt die Minimalfäche 4000m<sup>2</sup>.
- 2 Mit Ausnahme in der 3-geschossigen Wohnzone dicht W3D kann der Gemeinderat - unter Vorbehalt von Abs. 4 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):
  - a) Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5%.
  - b) Gestaltungspläne mit Erarbeitung in wettbewerbsähnlichem Verfahren: in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15%.
- 3 Die zuständige Stelle kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.
- 4 In allen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss gestattet und zu gestalten.

- 5 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vergl. § 80 PBG.
- 6 Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen und ortsbaulichen Eingliederung und Begrünung von Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung von Freiflächen, von Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen und der Begrünung darzustellen. Mindestens 10% der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

**Art. 26  
Gestaltungs- und  
Bebauungsplanpflicht**

- 1 Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 25 BZR aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.
- 2 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung. Hier kann der Gemeinderat für die Erarbeitung des Planes ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Gemeinde kann sich an diesen Kosten beteiligen.
- 3 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

**Art. 27  
Konkurrenzverfahren**

Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) der Gemeinderat und allenfalls weiter von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

**8. Planungszone**

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

**Teil B Landumlegung und Grenzregulierung**

Hinweis auf PBG	§ 86-101	Landumlegung
	§ 102-104	Grenzregulierung

**Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge**

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§ 106-108	Entschädigungen
	§ 109-112	Beiträge

**Teil D Bauvorschriften**

**I. Allgemeine Bestimmungen**

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

**II. Erschliessung**

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

**Art. 28  
Abstellflächen für  
Fahrzeuge, Ersatzab-  
gaben**

- 1 Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder auf privatem Grund zu sorgen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- 2 Bei Umbauten, die eine erweiterte Nutzung zulassen oder bei Nutzungsänderungen, ermittelt sich der Bedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1.
- 3 Wenn durch die Abstellflächen die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.

- 4 Der Gemeinderat kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen (siehe auch § 94 StrG).
- 5 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so ist die zuständige Stelle befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen (siehe auch § 95 StrG).
- 6 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 4'200.00 (Stand 2005). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- 7 Besucherparkplätze müssen als solche für die Besucher der entsprechenden Liegenschaften gekennzeichnet sein und dürfen nicht durch anderweitige Sondernutzungsrechte reserviert werden.

### III. Abstände

Hinweis auf PBG	§ 120-129	Grenzabstand
	§ 130-132	Gebäudeabstand
	§ 133-134	Ausnahmen Grenz- und Gebäudeabständen
	§ 135	Strassenabstand
	§ 136	Waldbestand
	§ 137	Gewässerabstand

#### Art. 29 Strassenabstand

Die Strassenabstände richten sich nach §§ 84 ff des Kantonalen Strassengesetzes (StrG) und nach dem Strassenreglement der Gemeinde Buttisholz.

### VI. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG	§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§ 139	Berechnung der Höhenmasse

#### Art. 30 Dachgestaltung (siehe auch PBG und BZR Anhang II)

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Mit Ausnahme der Arbeitszone ist bei Dächern bis 10° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> mindestens die Gebäudegrundfläche zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Kernzone.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse die nachfolgend aufgeführten Regeln:
 

**Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern:**

  - a) In allen 2-geschossigen Wohnzonen gilt eine Kniestockhöhe von 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von 1.00 m und eine Dachfirsthöhe von 5.00 m.

- b) Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

#### Dachgeschosse mit Pultdächern:

- a) Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.50 m.
- d) Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.

#### Attikageschosse mit Flachdächern:

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.

- 4 Allgemein geltende Massvorschriften:
  - a) Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist.
  - b) Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.

### V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG	§ 140	Eingliederung, Begrünung
	§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
	§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
	§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

#### Art. 31 Antennen / Parabolspiegel

- 1 Aussenantennen und Parabolspiegel für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke bedürfen einer Bewilligung und dürfen in der Kernzone und in Schutzzonen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt PBG § 143.
- 2 Im Kontrollbereich Ortsbild dürfen Aussenantennenanlagen nicht erstellt oder ersetzt werden.

#### Art. 32 Terrainveränderungen, Stützmauern (siehe auch BZR Anhang II)

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.50 m überragen.
- 2 Im Grenzbereich gilt für Stützmauern und mauerartige Böschungen § 126 PBG. Böschungen haben gegenüber der Grenze einen Abstand von 30 cm einzuhalten.
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
 

- ab gewachsenem Terrain	max. Höhe 1.50 m
--------------------------	------------------

- ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
- 4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
  - 5 Bei Terrassenhäusern dürfen Stützmauern bei der seitlichen Terraingestaltung eine Höhe von max. 3.00 m aufweisen.
  - 6 Nicht sichtbare Untergeschosse gemäss PBG § 138 sind allseits in einem Abstand von 3.00 m ab Fassade des sichtbaren Untergeschosses anzuschütten. Die Anschüttungen sind zu begrünen oder begehbar zu gestalten. Stützmauern müssen zur Fassade des sichtbaren Untergeschosses einen Abstand von mind. 3.00 m aufweisen.
  - 7 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann die zuständige Stelle bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung in Abweichung zu Abs. 3 höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

### Art. 33 Wertvolle Bauten und Objekte

- 1 Die zuständige Stelle führt ein Bauinventar. Die darin enthaltenen Bauten und Objekte werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:
  - a) schützenswert
  - b) erhaltenswert
  - c) Baugruppen
- 2 Die Bauten und Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Das Inventar wird den Eigentümern der Bauten und Objekte eröffnet.
- 3 Für die Bauten und Objekte der Kategorie «schützenswert» und für Bauten und Objekte innerhalb von «Baugruppen» gilt das Verfahren gemäss kantonalem Gesetz über den Schutz von Kulturdenkmälern. Zuständig für diese Bauten und Objekte ist die kantonale Denkmalpflege.
- 4 Die Bauten und Objekte der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Für sie gilt ausserhalb der Baugruppen folgendes Verfahren:
  - a) Beabsichtigt die Grundeigentümerschaft, eine solche Baute oder ein Objekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies der zuständigen Stelle an.
  - b) Die zuständige Stelle entscheidet, wie weit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind. Sie kann eine «erhaltenswerte» Baute oder ein Objekt auch aus dem Bauinventar entlassen. Die zuständige Stelle stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.
  - c) Die zuständige Stelle entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.
- 4 Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Bauten und Objekte ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Können Bauten und Objekte innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

### Art. 34 Aussichtspunkte

Die in den Zonenplänen eingetragenen Aussichtspunkte (Verzeichnis im Anhang VII) sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

### Art. 35 Orts- und Landschaftsbild

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Die Gemeinde eröffnet einen Fonds zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege. Der Gemeinderat kann Beiträge an ortsbildgerechte bauliche Massnahmen leisten. Er erlässt darüber Richtlinien.

## VI.

## Sicherheit

Hinweis auf PBG	§ 145	Allgemeines
	§ 146	Gefährdete Gebiete
	§ 147	Brandmauern
	§ 149	Seilbahnen und Skilifte

### Art. 36 Gefahrenzonen Allgemeine Bestimmungen

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in kommunalen Gefahrenkarten vermerkt. Sie bezeichnen insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion oder Rutschungen gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarten liegen bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarten und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 4 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen das Gebäudeinnere nicht beeinträchtigen. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes nachhaltig aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

- 8 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

---

**Art. 37**  
**Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2**  
**G-Wa2**

- 1 Die Gefahrenstufe Wassergefahren Gefahrenstufe 2 (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Gewässer).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Gemeinderat ergänzende Bestimmungen.

---

**Art. 38**  
**Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 3**  
**G-Wa3**

- 1 Die Gefahrenzone Gefahrenstufe 3 (gelb-blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Gewässer).
- 2 Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen erlässt der Gemeinderat ergänzende Bestimmungen.

---

**Art. 39**  
**Gefahrenhinweiszone Wassergefahren**  
**GH-Wa**

- 1 Die Gefahrenhinweiszone (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Wassergefahren.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen zu eliminieren.
- 3 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgebenden Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.

## VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG	§ 150	Baustoffe
	§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§ 152	Besonnung
	§ 153	Belichtung und Belüftung
	§ 154	Raummasse
	§ 155	Isolationen
	§ 156	Ausnahmen
	§ 157	Behindertengerechtes Bauen
	§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
	§ 160-161	Immissionsschutz
	§ 162	Bezug von Neubauten

---

**Art. 40**  
**Spielplätze, Ersatzabgabe**

Die Ersatzabgabe beträgt je 100m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Fr. 1'000.00 (Stand 2005). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gilt § 158 und 159 PBG.

---

**Art. 41**  
**Kehrichtabfuhr und Containerplätze**

- 1 Auf privatem Grund sind unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind.
- 2 Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann die zuständige Stelle die Anlegung von gemeinsamen Sammelplätzen und -einrichtungen an geeigneter Lage verlangen.

---

**Art. 42**  
**Entwässerung / Versickerung**

- 1 Plätze sind, soweit möglich und unter Vorbehalt von entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen und Auflagen, wasserdurchlässig zu gestalten.
- 2 Im Weiteren wird auf das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Buttisholz verwiesen.

---

**Art. 43**  
**Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse und von aussen ohne Treppe (z.B. mit Rampe) gut zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

---

**Art. 44**  
**Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erstellt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

## VIII. Energie

Hinweis auf PBG	§ 163	Ausnützung der Energie
	§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizanlagen

## IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG	§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§ 167	Besondere Voraussetzungen
	§ 168	Profile

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	§ 169	Begriffe
	§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
	§ 171	Besondere Anforderungen am Einkaufszentren
	§ 172	Ausnahmen
	§ 173	Planungskosten

## XI. Camping

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 177	Fahrende

## XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG	§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
	§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

## Teil E Bewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG	§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	-----------	---------------------------------

## Teil F Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

## Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
	§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§ 212	Kosten
	§ 213	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigepflicht

### Art. 45 Zuständige Behörde

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen obliegt dem Gemeinderat. Der Vollzug des PBG und dieses Reglements obliegen der zuständigen Stelle.
- 2 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute beziehen.
- 3 Der Gemeinderat setzt für Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen im Kontrollbereich des Ortsbildes ein Fachgremium ein. Das Vorgehen und Verfahren ist nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege in einer Richtlinie zu regeln.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes holt die zuständige Stelle ein Gutachten der zuständigen Kantonalen Dienststelle (§ 2 der Kant. Natur- und Heimatschutzverordnung) ein.

### Art. 46 Ausnahmen

- Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,
- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzumutbaren Lösung führen würde,
  - b) sowie für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
  - c) wenn dadurch eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitativere Lösung erreicht werden kann.

### Art. 47 Gebühren

- 1 Die Baukontrolle wird nach Aufwand verrechnet. Die zuständige Stelle erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche eine Gebühr von 2 ‰ der mutmasslichen Baukosten, mindestens aber Fr. 100.00. Bei ausserordentlichem Aufwand für die zusätzlich vom Gesetz verlangten Nachweise erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren kann die zuständige Stelle die Gebühr reduzieren.

- 2 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine entsprechend korrigierte Rechnung gestellt werden.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen und Beurteilungen von Baugesuchen durch Fachleute erhebt die zuständige Stelle eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet. Die zuständige Stelle kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.
- 4 Weitere im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben anfallende Arbeiten werden nach Aufwand berechnet.

**Art. 48  
Wiederherstellung des  
vorschriftsgemässen  
Zustandes, Einstellung  
der Bauarbeiten**

Die Vorschriften des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Massnahmen gemäss Vorschriften dieses Reglements.

**Teil H Schlussbestimmungen**

Hinweis auf PBG	§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§ 224-227	Übergangsbestimmungen

**Art. 49  
Strafbestimmungen**

- 1 Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (§ 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften in den Artikeln 18, 19, 21 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

**Art. 50  
Inkrafttreten**

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 10. Januar 1979 und die seither erfolgten Änderungen.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.
- 3 Das Bauvolumen der nachfolgenden rechtsgültigen Bebauungs- und Gestaltungspläne, sowie Bebauungskonzepte bleibt gewährleistet, auch wenn damit die zonengemässe AZ oder aGF überschritten ist:

	genehmigt am	Änderungen
<b>Bebauungsplan</b>		
Dorf – Süd	12. 12. 1994	keine

**Gestaltungsplan**

Fürti Süd	06. 02. 1975	21.05.92/04.11.99
Mülacher	04. 07. 1975	keine
Käppeliacher / Gustibergstrasse	26. 09. 1996	keine
Längacher	07. 10. 2005	keine
Gassmatt	28. 10.2005	keine
<b>Bebauungskonzept</b>		
St. Ottilienstrasse 46 – 56	22. 04. 2005	keine

Buttisholz, den 28. November 2007

**Namens der Gemeindeversammlung:**

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
sig. Josef Huber	sig. Reto Helfenstein

Vom Regierungsrat genehmigt am 13. Juni 2008 mit RRE Nr. 698

## ANHANG BAU- UND ZONENREGLEMENT

### ÜBERSICHT

- I Berechnung der erforderlichen Parkplätze
- II Dachgestaltung
- III Terrainveränderungen
- IV Firsthöhen W2L Sebaldmatt
- V Naturschutzzonen
- VI Naturobjekte
- VII Aussichtspunkte
- VIII Archäologische Fundstellen

## ANHANG I: Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz für <b>Bewohner</b> pro	1 Parkplatz für <b>Beschäftigte</b> pro	1 Parkplatz für <b>Besucher u. Kunden</b> pro
EFH	75 m <sup>2</sup> aGF (min. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	85 m <sup>2</sup> aGF (min. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		Total: 10 % der Bewohnerparkplätze
Mansarden, Angestelltenhaus	pro 2 Betten bzw. 1 Zimmer		Keine
Alterswohnungen <sup>1)</sup>	2-3 Wohnungen		800 - 1000 m <sup>2</sup> aGF
Büro, Labor, Praxen		75 m <sup>2</sup> aGF	150 m <sup>2</sup> aGF
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> aGF	
Läden		150m <sup>2</sup> aGF	75 m <sup>2</sup> aGF
Fabrikation, Werkstätten		100 m <sup>2</sup> aGF	500 m <sup>2</sup> aGF
Restaurants, Café		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Carparkplatz pro 50 Betten <sup>2)</sup>
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.			10 Sitzplätze

- 1) Alterswohnungen öffentlichrechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.
- 2) Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.
- 3) Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt die zuständige Stelle von Fall zu Fall anhand der VSS-Normen fest.

## ANHANG II: Art. 30 Dachgestaltung

### Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen, wenn die Zahl der Vollgeschosse erreicht ist. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Kernzone.

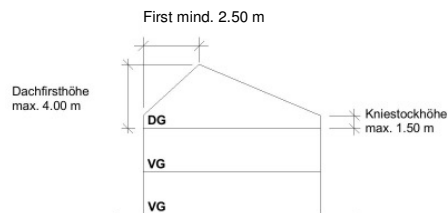


### Abs. 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:

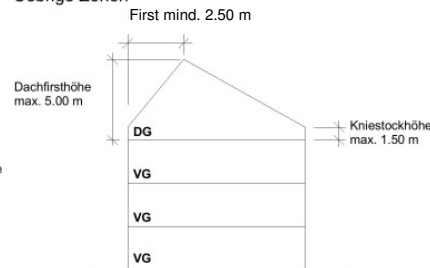
#### Dachgeschosse mit Sattel- und Walmdächern

- In der Zone W2 gilt eine Kniestockhöhe von 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von 4.00 m. In allen übrigen Zonen gilt eine Kniestockhöhe von 1.50 m und eine Dachfirsthöhe von 5.00 m.
- Der Dachfirst ist bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.

Zone W2

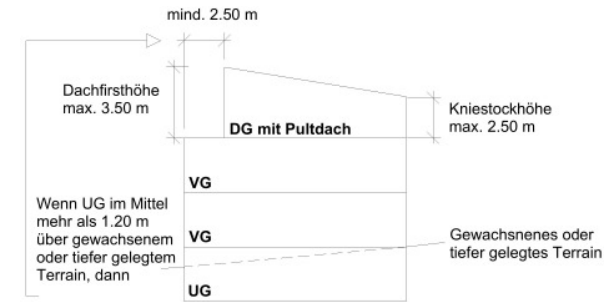


Uebrigere Zonen



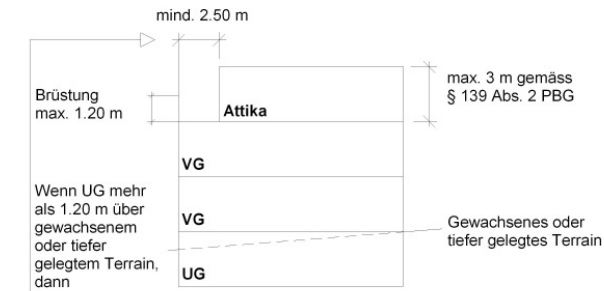
#### Dachgeschosse mit Pultdächern

- Für Dachgeschosse mit Pultdächern gilt eine Kniestockhöhe von höchstens 2.50 m und eine Dachfirsthöhe von höchstens 3.50 m.
- Dachgeschosse mit Pultdächern müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassade.



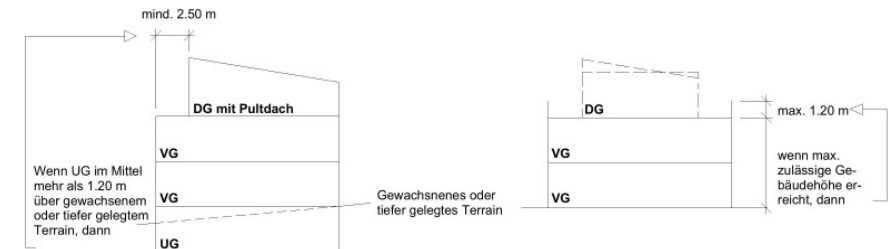
### Attikageschosse mit Flachdächern

Attikageschosse mit Flachdach müssen an einer Fassadenfront um mindestens 2.50 m zurückversetzt sein, in Hanglagen betrifft dies die talseitige Fassadenfront.



### Abs. 4 Allgemein geltende Massvorschriften

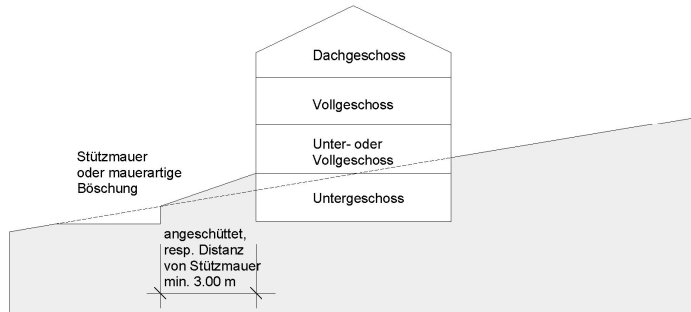
- Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder Attikageschossen dürfen nicht an die entsprechende Fassade des Vollgeschosses gestellt werden, wenn das UG dieser Fassade im Mittel mehr als 1.20 m sichtbar ist.
- Bei Flachdachbauten darf die geschlossene Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.20 m überschreiten.



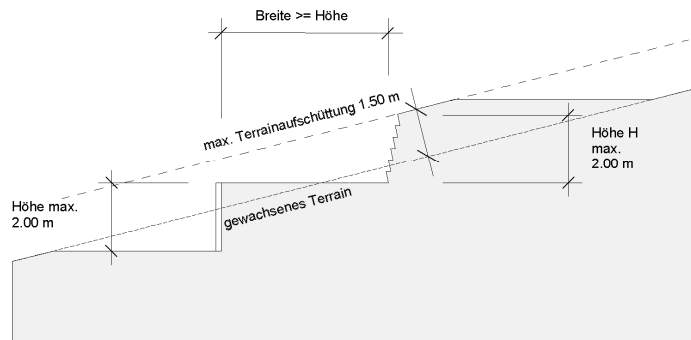
### ANHANG III: Art. 32 Terrainveränderungen, Stützmauern

#### Abs. 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen / Geländenorm

Stützmauern und mauerartige Böschungen



Geländenorm



### ANHANG IV: Firsthöhen Wohnzone W2L Sebaldmatt

(gemäss aufgehobenem Bebauungsplan)

Parzellen-Nr.	bisher bestehende Firsthöhe <sup>3</sup>
667	8 m
1164	12 m
1165	12 m
1166	9 m
1167	9 m
1168	12 m
1169	9 m
1170	12 m
1171	10 m
1172	9 m
1173	10 m
1174	11 m
1175	11 m
1176	10 m
1177	8 m
1178	7 m
1179	10 m
1180	7 m
1182	10 m
1185	8 m
1186	8 m
1187	6 m
1188	6 m
1189	6 m
1192	11 m
1193	11 m
1194	11 m
1195	8 m
1196	8 m
1209	10 m
1226	7 m
1227	7 m
1228	7 m
1229	7 m
1230	10 m
1231	10 m
1232	10 m
1233	8 m
1240	7 m
1241	7 m

<sup>3</sup> Mit Erhöhungsmöglichkeiten nach Art. 8 Abs. 3 BZR

**ANHANG V: Naturschutzzonen****Naturschutzzonen von übergeordneter Bedeutung**

Gebiet Soppisee (Kantonale Schutzverordnung)

- |                                 | <b>LRI-Nr.</b>    |
|---------------------------------|-------------------|
| 1. Feuchtgebiet Hetzlinger Moos | (F 30, 31 und 32) |
| 2. Weiher Voremwald             | (F 73)            |

**Naturschutzzonen von kommunaler Bedeutung**

- |  |        |
|--|--------|
| 3. Hochstauden-, Kleinseggenried Hetzlingerwald    | (F 43) |
| 4. Hochstauden-, Grosseggenried                    | (F 38) |
| 5. Weiher/Schilfröhricht Mittelarig                | (F 6)  |
| 6. Pioniervegetation/Schotteraufschluss Sandblatte | (L 1)  |
| 7. Hüttenweid                                      | (K 34) |

**Bisher bekannte Fledermausstandorte**

Kirche Buttisholz  
 Kapelle St. Ottilien  
 Mülacher  
 St. Ottilien  
 Schulhaus Buttisholz  
 Obersagen

(LRI: Lebensrauminventar)

**ANHANG VI: Naturobjekte****Naturobjekte (markante Einzelbäume)**

<b>LRI-Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Ort, Flurname</b>
K3	Linde	Ober-Gattwil
K128	Linde	Buchwäldli ob Schwande
K132	Linde	bei Helgenstöckli Soppisee
K150	Linde	Dorf (Post)
K151	Bergahorn-Allee	Dorf
K152	Linde	Gasshof
K161	2 Linden	Gluggere
K184	11 Bergahorne	Stalte - St. Ottilien
K204	Eiche	zwischen Schweikhüsere und Rothwald
K213	mächtige Linde	Schloss
K216	Linde	Schloss/Luternauerfeld
K221	5 mächtige Eichen	Stock
K229	Linde	Kapelle Mariahilf
K236	Linde	Allmend
	Eiche	Chrüzacher

(LRI: Lebensrauminventar)

## ANHANG VII: Aussichtspunkte

- 1 Jägerhütte
- 2 Meienberg
- 3 Berghof
- 4 Neubühl
- 5 Dammbacher Höhe

## ANHANG VIII: Archäologische Fundstellen

- |    |                            |   |
|----|----------------------------|---|
| 1  | Spanere (Waldrand)         | Bronzebeil, frühbronzezeitlich  |
| 2  | Pfarrgarten<br>Kirche      | Vorgängerbauten der heutigen Kirche,<br>römische Münzen, Kalkofen                         |
| 3  | Engelwart                  | unterirdischer Gang   |
| 4  | Soppisee                   | Silexsplitter   |
| 5  | Soppisee                   | Mauerüberreste der Burg (der Herren von Soppensee)  |
| 6  | St. Ottilien               | Überreste Grundmauern, Grundriss Vorgängerkapelle (1572),<br>Münzfunde (Murbacherpfennig) |
| 7  | Gluggere                   | vermutetes Massengrab von 1375  |
| 8  | Ober-Gattwil               | röm. Münze  |
| 9  | Ober-Gattwil-Moos          | Silexpfeilspitze  |
| 10 | Buechwäldli ob Schwande    | ehemaliger Wachturm   |
| 11 | Soppenseemoos              | Steinzeitliche Siedlungsstellen   |
| 12 | Soppensee Parzelle Nr. 708 | Steinzeitliche Fundstelle   |

# Bebauungsplan/ Baulinienplan Ortskern

## Bebauungsplanvorschriften

**Beschlossen von der Gemeindeversammlung  
am 12. Dezember 1994**

**Genehmigt vom Regierungsrat  
am 6. Februar 1996; RRE Nr. 259**

## Inhaltsverzeichnis

### I. Geltungsbereich und Zweck

- Art. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan
- Art. 2 Baulinienplan
- Art. 3 Zweck

### II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

- Art. 4 Bestandteile des Bebauungsplanes
- Art. 5 Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement
- Art. 6 Baulinien
- Art. 7 Vorbaulinie
- Art. 8 Baubegrenzungslinien
- Art. 9 Gestaltungsrichtplanbereiche
- Art. 10 Dachgestaltung/Bauvolumen

### III. Bestimmungen zu den Bauten und Standorten

- Art. 11
  1. Geschützte Bauten (Kulturobjekte)
  2. Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert)
  3. Bauten an wichtigem Standort (Situationswert)
  4. Übrige Bauten
  5. Neubauten, Um- und Anbauten
  6. Abbruch

### IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung

- Art. 12 Verkehrsflächen
- Art. 13 Mischverkehrsflächen
- Art. 14 Trottoirflächen, Fusswege und Plätze
- Art. 15 Parkierungsflächen
- Art. 16 Umgebungsgestaltung
- Art. 17 Aussenraumkonzept Kern Süd

### V. Besondere Bestimmungen zum Kerngebiet Süd und zu den Baubereichen

- Art. 18 Grundlage
- Art. 19 Baubereiche Hauptbauten
- Art. 20 Nebenbauten
- Art. 21 Baubereich A
- Art. 22 Baubereich B
- Art. 23 Baubereich C
- Art. 24 Baubereich D

### VI. Ausführungs- und Schlussbestimmungen

- Art. 25 Bauberatung und Beurteilung
- Art. 26 Inkrafttreten

Anhänge A, B und C

Die Gemeinde Buttisholz erlässt, gestützt auf §§ 17 und 65 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 36 des Bau- und Zonenreglementes unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, folgende

## Bauvorschriften für den Bebauungsplan/ Baulinienplan Ortskern Buttisholz

### I. Geltungsbereich und Zweck

#### Art. 1

#### Geltungsbereich a) Bebauungsplan

Die Vorschriften gelten innerhalb des im Bebauungsplan Mst 1:1000 bezeichneten Perimeters. Der Bebauungsplan umfasst die gesamte Dorfkernzone, Dorfzone I, Dorfzone II, Wohnzone Dorf und angrenzende Teile der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und der Zone für öffentliche Zwecke.

#### Art. 2

#### b) Baulinienplan

Über den Perimeter des Bebauungsplanes hinaus sind entlang wichtiger Strassen Baulinien gemäss Art. 6 festgelegt.

#### Art. 3

#### Zweck

Der Bebauungsplan und die Bauvorschriften bezwecken die Erhaltung der räumlichen und baulichen Eigenarten und eine geordnete Entwicklung und Aufwertung des Ortskerns als attraktives Zentrum. Alle baulichen Veränderungen sollen den vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes, der Bausubstanz und der Aussenräume Rechnung tragen.

### II. Allgemeine Bestimmungen zum Bebauungsplan

#### Art. 4

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Als Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

- Bebauungsplan-Vorschriften
- Bebauungsplan Mst 1:1000 (inkl. Baulinienplan)

Folgende Planungsinstrumente sind im Anhang aufgeführt:

- Anhang A: Gestaltungsrichtplan  
Kernbereich Süd  
A 1 - 1. Etappe  
A 2 - Vollausbau  
A 3 - Skizzen Baubereiche
- Anhang B: Gestaltungsrichtplanbereiche I - IV
- Anhang C: Richtlinie Kontrollbereich Ortsbild (gemäss BZR Art. 55 Abs. 3)

#### Art. 5

Die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes gelten ergänzend.

#### Art. 6

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan und Baulinienplan eingetragenen Baulinien legen im Sinne von § 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke und den Abstand zu Strassen und Gewässern fest.

<sup>2</sup> Vorbauten dürfen die Baulinien im Sinne und nach Massgabe von § 120 Abs. 3 PBG und § 84 Abs. 3 des Strassengesetzes (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) überragen.

<sup>3</sup> Innerhalb der Dorfkernzone sind Bauten mit der Fassade auf die Baulinie zu stellen (gilt auch für Baubereich A). Bei erhaltenswerten Bauten und Bauten am wichtigen Standort, kann der Gemeinderat geringe Abweichungen bewilligen.

#### Art. 7

Die Vorbaulinie umfasst bestehende Gebäudeteile, die über die Baulinie im Unterabstand stehen. Renovationen ohne Veränderungen an der Aussenhülle sind ohne Revers gestattet. Neubauten müssen hinter die ordentliche Baulinie gestellt werden.

#### Art. 8

<sup>1</sup> Die Fassade der Bauten ist innerhalb der Baubegrenzungslinien zu stellen (Baubereiche). Vorbauten dürfen die Baulinien im Sinne und nach Massgabe von § 120 Abs. 3 PBG und § 84 Abs. 3 des Strassengesetzes (vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Erker usw.) überragen. Neue Hochbauten im Kernbereich Süd sind nur innerhalb dieser Baubereiche gestattet.

<sup>2</sup> Die Baubereichsbegrenzungen gehen den allgemeinen Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsvorschriften vor.

### Verhältnis zum Bau- und Zonenreglement

#### Baulinien

#### Vorbaulinie

#### Baubegrenzungslinien

<sup>3</sup> Für Parkieranlagen sind im Kernbereich Süd spezielle Baubereiche bezeichnet.

#### Art. 9

Im Bebauungsplan sind Bereiche bezeichnet, für welche der Gemeinderat noch genauere Gestaltungskonzepte oder Richtpläne ausarbeiten lässt.

Im Anhang B sind die generellen Überbauungsvorstellungen umschrieben, die bei späteren Umgestaltungsabsichten zu konkretisieren sind.

Bereich I: (Kirche West, P-Hirschen, Kreuzung)  
Bereich II: (Post-Mühlebereich)  
Bereich III: Alleebereich  
Bereich IV: Hinterdorf/Sägerei Tschopp (siehe auch Anhang A/ Vollausbau)

#### Art. 10

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung und Dachaufbauten haben sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten und sind architektonisch qualitativ zu gestalten.

<sup>2</sup> Die bestehenden Dachgesimse- und Firsthöhen müssen bei Neu- und Umbauten, bei Bauten Nummer 1, 2 und 3 (Art. 11), in der Regel beibehalten werden.

<sup>3</sup> Dachflächenfenster sind nur vereinzelt bei Neubauten gestattet.

<sup>4</sup> Für die Baubereiche A + B sind die entsprechenden detaillierten Dachvorschriften massgebend.

### Gestaltungsrichtplanbereiche

### Dachgestaltung/ Bauvolumen

## III. Bestimmungen zu den Bauten und Standorten

#### Art. 11

#### Bauten und Standorte

1. **Geschützte Bauten (Kulturobjekte gemäss BZR Art. 46).**  
Diese Bauten sind gemäss übergeordneter Unterschutzstellung oder aus kommunaler Sicht in ihrem Erscheinungsbild sowie in ihrer Baustruktur und Bausubstanz am Standort zu erhalten.
2. **Erhaltenswerte Bauten (Eigenwert).**  
Die erhaltenswerten Bauten sind zum Schutze des Ortsbildes an ihrem Ort zu belassen. Erneuerungen sowie geringfügige Veränderungen können bewilligt werden, wenn dies dem Ortsbildschutz, der Wohnhygiene oder anderen wichtigen Gesichtspunkten dient.

**3. Bauten an wichtigem Standort (Situationswert).**

Die Erhaltung dieser Gebäudestandorte und Bauvolumen ist aus der Sicht des Ortsbildes erwünscht.

Bei Um- und Ersatzbauten ist der Stellung, dem Gebäudeprofil und dem Erscheinungsbild besondere Beachtung zu schenken. Es sind auch Standorte und Baulücken bezeichnet, die mit der Zeit im Interesse des Ortsbildes / Strassenbildes wieder geschlossen werden sollen (siehe Gestaltungsrichtplanbereiche).

**4. Übrige Bauten.**

Ein allfälliger Um- und Ersatzbau dieser Gebäude sind in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.

**5. Neubauten Um- und Anbauten.**

Ersatz-, Um- und Neubauten sind in einer sinnvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und qualitätsvoller architektonischer Gestaltung zu erstellen.

Im Kernbereich Süd legen Baubereiche die genauere bauliche Umgestaltung und Entwicklung des Ortsbildes fest.

**6. Abbruch.**

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.

**IV. Bestimmungen zu Verkehr, Parkierung und Umgebungsgestaltung****Art. 12****Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr**

Alle Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen dienen zugleich der allgemeinen Erschliessung und Zufahrt im Ortskerngebiet. Verkehrsberuhigende Gestaltungen gemäss dem kommunalen Verkehrsrichtplan sind zu berücksichtigen.

Als Hauptverkehrs- und Verbindungsstrasse sind gemäss Verkehrsrichtplan folgende Strassen bezeichnet:

- a) Kantonsstrasse Gluggere - Nottwil
- b) Gemeindestrasse Kreuz - Düsselihus (Unterallmendstrasse)
- c) Öffentliche Quartierstrasse Hinterdorf.

**Art. 13****Mischverkehrsflächen**

<sup>1</sup> Erschliessungsstrassen sind in der Regel als Mischverkehrsflächen zu gestalten (Benützung durch alle Verkehrsteilnehmer und Fussgänger möglich).

<sup>2</sup> Die Kernerweiterung Süd wird über drei Erschliessungsstiche erschlossen.

**Art. 14****Trottoirflächen, Fusswege und Plätze**

<sup>1</sup> Die Verhältnisse für die im Plan festgelegten Fusswege und Plätze regelt der Gemeinderat nach einem einheitlichen Gestaltungskonzept durch Grundbucheintrag im Baubewilligungsverfahren.

<sup>2</sup> Die Fusswege und Plätze sind öffentlich zugänglich sowie teilweise für interne Zubringerdienste und Notzufahrten vorgesehen. Im Kernbereich Süd ist der Richtplan (Anhang A: Aussenbereiche) zu beachten.

**Art. 15****Parkierungsflächen**

<sup>1</sup> Für Kurzparkierer sind in Geschäftsnähe, wenn möglich, zusammengefasste und nur in geringer Zahl Parkplätze gestattet, wenn sie das Ortsbild und die Freiflächen nicht stören. Die weiteren erforderlichen Parkplätze für Besucher und Bewohner sind abzugelten und zusammengefasst an geeigneten Standorten zu erstellen (gemäss BZR Art. 39).

<sup>2</sup> Im Bebauungsplan sind Standorte für Parkplätze bezeichnet, welche im Zusammenhang mit öffentlichen und privaten Nutzungen als zusammengefasste Ersatzparkplätze zu realisieren sind (siehe Art. 24 Baubereich D).

<sup>3</sup> Oberirdische (neue) Parkflächen sind gemäss Bebauungsplan im Kernbereich Süd vorgesehen.

- a) Parz. 388
- b) Parz. 390.

<sup>4</sup> Unterirdische Parkgeschosse sind so zu projektieren, dass Parkierungsflächen zusammengefasst, resp. etappenweise mit angrenzenden Grundstücken erweitert werden können.

- a) Parz. 388, 389, 383 + 384
- b) Parz. 390, 389 + 392.

<sup>5</sup> Parkgeschosse und zusammengefasste Parkplätze sind über gemeinsame Ein- und Ausfahrten möglichst direkt zu erschliessen.

**Art. 16****Umgebungsgestaltung**

Die privaten Freiflächen sind vorwiegend als Grünflächen und Vorgärten zu gestalten oder entlang den Strassen nach einem gemeinsamen Gestaltungskonzept zusammen mit den öffentlichen Freiflächen (Trottoir und Plätze) zusammenzufassen.

Grünflächen und Vorgärten sind in genauer Abgrenzung zu den öffentlichen Flächen sowie in der Gestaltung im Rahmen der Baubewilligung festzulegen.

An geeigneter Lage sind Kinderspielplätze zu gestalten.

**Art. 17****Aussenraumkonzept  
Kernbereich Süd**

Die im Richtplan (Anhang A) bezeichneten Aussen- und Grünbereiche sind zu beachten und haben wegleitenden Charakter. Von ihnen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen der Detailprojekte eine gleichwertige Begrünungsvariante realisiert wird.

**V. Besondere Bestimmungen zum Kernbereich Süd und zu den Baubereichen****Grundlage****Art. 18**

<sup>1</sup> Die Umgestaltung im Bereich der leerstehenden Scheunen und die verbesserte Zentrumsnutzung der Anbauten im Gebiet Dorfkernzone Süd wird im Bebauungsplan detaillierter geregelt. Als «Kernbereich Süd» werden die Wohnzone Dorf und die südseitigen Hauptbauten inkl. Anbauten verstanden.

<sup>2</sup> Das Projekt aus dem Studienauftrag «Kernbereich Süd» von Lüscher + Lauber + Gmür, Luzern, dient als Richtplan des vorliegenden Bebauungsplanes und hat bei der Beurteilung von Bauprojekten wegleitenden Charakter (siehe Anhang A).

<sup>3</sup> Spätere Erweiterungen der Wohnzone Dorf und des Bebauungsplanes haben sich nach diesem Gesamtkonzept (Vollausbau) zu richten.

**Art. 19****Baubereiche  
Hauptbauten**

Der Bebauungsplan legt für Hochbauten Baubereiche A-C fest.

**Art 20****Nebengebäude**

Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat aussergewöhnlich kleinere eingeschossige Nebengebäude zur Gestaltung und Belebung der Freiräume bewilligen, sofern sie keine anrechenbare Nutzung enthalten und nicht der Garagierung dienen (siehe Anhang A: Richtplan Aussenbereiche).

**Art. 21****Baubereich A**

<sup>1</sup> Der Baubereich A ist für die Erweiterungen von Zentrumsnutzungen und als klar erkennbarer Anbau zu den bestehenden Hauptbauten festgelegt. Für die Nutzung ist Gewerbe und Dienstleistung vorgesehen, um zur Aufwertung der Zentrumsfunktion beizutragen. Im Obergeschoss sind Wohnungen zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften im Baubereich A:

- Die Baubereiche sind zweiseitig mit zwingenden Gestaltungsbaulinien bezeichnet. Die Gebäudefluchten sind auf der gesamten Länge auf diese zwingenden Baufluchten zu stellen (ausgenommen sind Dachvorsprünge, Aussentreppen und kleine Rampen).
- Grenzabstände unter 4.00 m bedürfen der Zustimmung des Nachbarn.
- Der Verbindungsteil zwischen Bereich A (Anbau) und dem Hauptbau dient der Erschliessung und Verbindung (Treppen, Durchgänge, Korridore).
- Auf der Südseite ist ein Baubereich für das Obergeschoss von 2.00 m Breite für Auskragungen festgelegt.
- Gestattet sind höchstens 2 Vollgeschosse mit insgesamt max. 6.60 m Gebäudehöhe.
- Das Untergeschoss darf höchstens um das selbe Mass des bestehenden Hauptbaues in Erscheinung treten.
- Wenn das Untergeschoss weniger als beim Hauptbau in Erscheinung tritt, darf die Differenz zur Gebäudehöhe gezählt werden, höchstens aber um 1.00 m.
- Die Firsthöhe des Pultdaches oder die Brüstungshöhe bei Dachterrassen vom Anbau A (inkl. Verbindungsteil und Auskragungsbereich) darf nicht höher sein als die Traufhöhe vom Hauptbau. Ausgenommen sind die Parzellen 374, 378, 379 und 391. Auf diesen Parzellen dürfen die Anbauten A die oben umschriebenen Maximalmasse betragen (siehe Anhang A 3c, A 3d).
- Es ist kein Dachgeschoss und nur ein minimaler, konstruktiv bedingter Kniestock zulässig. Die Aufbauten für Lichteinlass dürfen höchstens 1.60 m betragen (Lichtkuppel oder Shed etc.).
- In Abgrenzung zum Hauptbau sind Flachdächer und nach Süden abfallende Pultdächer gestattet (gemäss Plananhang A). Die max. Dachneigung beträgt 14°, ausser bei speziellen Lichteinlassen (z.B. Sheddach).
- Auf Dachterrassen dürfen leichte, offene Aufbauten (Pergola etc.) errichtet werden (Baubereich A und Verbindungsteil).
- Die Fassaden sind im Erscheinungsbild der Leichtbauweise zu erstellen.

**Baubereich B****Art. 22**

<sup>1</sup> Der Baubereich B ist für die Gebäudewohnzeilen festgelegt. Die Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone Dorf.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Bauvorschriften im Baubereich B:

- Grenzabstände unter 4.00 m bedürfen der Zustimmung des Nachbarns.
- Vorgeschrieben sind 3 Vollgeschosse.
- Das Untergeschoss darf nicht über das gewachsene Terrain treten, ausser um bestehende Terrainunterschiede auszugleichen.
- Das Dachgeschoss darf nicht ausgebaut werden. Erlaubt sind Nebenräume wie z.B. Estrich- und Abstellräume. Die Dachfirsthöhe beträgt höchstens 3.20 m.
- Es ist nur ein minimal, konstruktiv bedingter Kniestock zulässig.
- Vorgeschrieben ist ein durchgehendes symmetrisches Satteldach. Ausnahmsweise sind auch zwei getrennte Baukörper gestattet, dessen Abstand mit der Bauberatung festzulegen ist.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Ausgenommen sind Liftaufbauten im Zwischenbereich.
- Pro Gebäudezeile sind 3 (2 bei getrennten Baukörpern) transparente und sichtbare Zwischenbereiche als Durchgangs- und Erschliessungszone von 6.00 m Breite über alle drei Geschosse vorzusehen.

Diese Zwischenbereiche können Abstellräume, Treppenhaus, Lift und in den Obergeschossen auf der Ost- und Westseite zusätzlich private Balkone enthalten. Ausnahmsweise dürfen die Zwischenbereiche auf 4.50 m verkleinert werden. Sie dürfen in diesem Fall nur mit Treppen und Balkonen (ohne Lift und Nebenräume) belegt werden und müssen transparent und sichtbar bleiben und dürfen nicht geschlossen werden.

- Diese Zwischenbereiche können teilweise transparent verglast werden.
- Die einzelnen Gebäudezeilen können in Etappen erstellt werden, wobei auf der Nordseite begonnen werden soll.
- Die minimale Ausnützung pro Gebäudezeile, die realisiert werden muss, beträgt 540 m<sup>2</sup> BGF.
- Die Bauweise und Materialwahl ist jeweils auf die zwei zusammengehörenden Bauten pro Erschliessungseinheit einheitlich zu gestalten.

**Baubereich C****Art. 23**

Der Baubereich C ist für eingeschossige Nebenbauten bestimmt, die folgende Nutzungen enthalten dürfen:

- Abstellräume für Abfall und Sammelgut
- Einstellräume für Velos
- Weitere Gemeinschaftseinrichtungen
- Treppenaufgänge von der Tiefgarage.

**Baubereich D****Art. 24**

Der Baubereich D ist für unterirdische Parkgeschosse festgelegt. Auf der Tiefgarage sind zusätzliche oberirdische Parkplätze, vor allem für Besucher und Kunden, anzuordnen (gemäss Anhang A). Die nördlichen oberirdischen Parkfelder und die Tiefgaragenabfahrt sollen mit einem leichten Dach überdeckt werden.

**VI. Ausführungs- und Schlussbestimmungen****Bauberatung und Beurteilung****Art. 25**

Alle baulichen Veränderungen sind gemäss BZR Art. 26 (Kontrollbereich Ortsbild) und BZR Art. 55 Abs. 3 zu behandeln.

**Inkrafttreten****Art. 26**

Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

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

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 12. Dezember 1994

**Namens der Gemeindeversammlung:**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

sig. Bernhard Peterhans

sig. Isidor Stadelmann

Vom Regierungsrat genehmigt am: 6. Februar 1996; RRE Nr. 259

## Anhang A

### Gestaltungsrichtplan Kernbereich Süd

- A1- 1.Etappe
- A 2 - Vollausbau
- A 3 - Skizzen Baubereiche

Diese Plangrundlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

## Anhang B

### Gestaltungsrichtplanbereiche I-IV

#### Bereich I

Der heute vorwiegend durch Verkehrsflächen und Parkierungsanlagen belegte Bereich zwischen den beiden Gasthäusern leidet an einem Mangel räumlicher und gestalterischer Qualitäten. Im Zuge einer allfälligen Neugestaltung ist den Beziehungen zum Alleebereich, zu den Aussenräumen der Gasthäuser und zum Gasshof spezielle Bedeutung zu schenken. Der Bereich sollte als öffentlicher Bereich konzipiert werden und könnte allenfalls eine genügende öffentliche Parkierung aufnehmen, ebenso wäre an dieser Lage mit einem neuen Verkehrskonzept das Problem der öffentlichen Bushaltestelle zu überprüfen.

#### Bereich II

Die heutige Situation ist als Kopf des gesamten Alleebereiches von zentraler Bedeutung. Es gilt, bei künftigen Veränderungen diesem Umstand durch eine sorgfältige Planung entsprechend Rechnung zu tragen. Dabei sollte vor allem die Aussenraumgestaltung und die Volumetrik neuer Baukörper (z.B. dem Postgebäude, das etwas ungünstig steht) ein besonderes Augenmerk geschenkt werden. Der Baum, der in der Achse der Allee steht, ist zu erhalten. Die Möglichkeit einer Busschleife wäre gegebenenfalls zu prüfen.

#### Bereich III

Der Alleebereich ist wichtigster Teil des Dorfbildes, das als von nationaler Bedeutung eingestuft ist. Es gilt, den Baumbestand und den Dorfbach mit den verschiedenen Übergängen integral zu erhalten; wobei die nachträglichen Verbreiterungen der Autoübergänge bei einer allfälligen neuen Lösung der Busführungen gegebenenfalls reduziert werden könnten. Die heutige unbefriedigende Gestaltung der Platzbeläge muss mit der nötigen Sorgfalt überdacht werden. Dabei sollten die ehemaligen Vorzonen der einzelnen Gebäude wieder zu einem wichtigen Element der Platzgestaltung werden.

## Bereich IV

Das Gebiet bildet den wichtigen, südseitigen Abschluss des Dorfkernes und schliesst unmittelbar an die neu geplante Bebauung der Kernzone Süd an. Diesem Übergang zur Bebauung entlang der Strecke St. Ottilien-/Hinterdorfstrasse ist bei einem allfälligen Wegfall des Sägereibetriebes entsprechend Rechnung zu tragen. Den charakteristischen Eigenschaften der Bebauung entlang der St. Ottilien-/Hinterdorfstrasse wie der neu geplanten Bebauung Kernbereich Süd kommt eine bestimmende Bedeutung zu, sowohl bezüglich typologischer und volumetrischer Merkmale wie auch in Bezug auf neue Nutzungen.

## Richtlinien

### über die Bauberatung im Kontrollbereich Ortsbild Buttisholz

Der Gemeinderat Buttisholz erlässt gestützt auf Art. 25, 55 Abs. 3 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) vom 12. Dez. 1994 und gestützt auf Art. 4 der Bauvorschriften für den Bebauungsplan und Baulinienplan Ortskern vom 12. Dez. 1994 folgende Richtlinien zur Bauberatung im Kontrollbereich Ortsbild Buttisholz.

#### 1. Ziel und Zweck der Bauberatung

Das Instrument der «Bauberatung» will bei allen baulichen Eingriffen oder Veränderungen, einschliesslich der Aussenräume

a) im Kontrollbereich:

- die hohen Qualitäten des Ortsbildes von Buttisholz erhalten;
- Beeinträchtigungen verhindern;
- eine gute gestalterische Einordnung und Eingliederung sicherstellen;
- Erneuerungen und Umgestaltungen in zeitgemässer Architektur mit hohen Qualitätsansprüchen, die dem Ortsbilde von nationaler Bedeutung gerecht werden, fördern und ermöglichen;
- den Ortskern aufwerten;
- auf Ortsbild- und Siedlungsqualitäten hinweisen und deren Umsetzung fördern;

b) in den im BZR vorgesehenen Bereichen (Sebaldematt, Weilerzonen St. Ottilien und Allmend):

- die Umsetzung und Sicherstellung des Zonencharakters in siedlungsbaulicher und architektonischer Hinsicht;
- die Festlegung der Neubaustandorte;
- die Qualitäten des Landschaftsbildes erhalten;
- Beeinträchtigungen verhindern und gute gestalterische Einordnung und Eingliederung in die vorhandenen Gebiete sicherstellen.

Die Bauberatung bezweckt die Sicherstellung eines raschen und projektbezogenen Verfahrens mit planungsrelevanten Vorgaben bei Baueingriffen im Kontrollbereich und in andern im Bau- und Zonenreglement speziell erwähnten Gebieten, um die Ziele nach Abs. 1 zu erreichen und unnötige Projektierungs- und Planungsüberarbeitungen zu verhindern.

Als Grundlagen für Beratung und Beurteilung gelten im Kontrollbereich Ortsbild die Aussagen des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), des Siedlungsinventars, des Bau- und Zonenreglementes und anderer einschlägiger Erlasse.

#### 2. Geltungsbereich

Die vorliegenden Richtlinien gelten zwingend innerhalb des Kontrollbereiches Ortsbild Buttisholz und in den im BZR erwähnten speziellen Gebieten.

Bauvorhaben und Veränderungen im Grenzbereich des Kontrollbereiches unterliegen auch diesen Richtlinien, wenn die Auswirkungen Einfluss auf das Gebiet innerhalb des Kontrollbereiches haben.

## 3. Bauberatung

### Organisation

Der Gemeinderat ernennt für die Belange der Bauberatung ein Fachgremium und dessen Vorsitzenden. Im übrigen konstituiert sich das Fachgremium selbst. Das Fachgremium setzt sich aus drei Architekten zusammen. Die Amtsdauer fällt mit derjenigen des Gemeinderates zusammen.

### Aufgaben

Das Fachgremium hat die Aufgabe, die Bauwilligen, Architekten und Planer sowie die Baubewilligungsbehörde in allen Belangen der Ortsbildpflege und Siedlungsqualitäten im Kontrollbereich und in den speziellen, im Bau- und Zonenreglement erwähnten Gebieten zu beraten.

Es berät die Bauwilligen und Planer bereits zu Beginn der Projektierung und lässt die besonderen Vorgaben einfließen.

Es begutachtet die Baueingaben auf die Uebereinstimmung mit den kommunalen und kant. Bauvorschriften, prüft die Verträglichkeit mit dem Siedlungsinventar und den ISOS-Aussagen, regt Verbesserungen oder Aenderungen an, koordiniert im Bedarfsfall die Mitwirkung von kant. Denkmalpflege und/oder kant. Orts- und Landschaftsbildkommission. Es stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag zum Vorentscheid und zur Baubewilligung.

### Arbeitsweise und Verfahren

Der Bauberatung unterliegt jede Bautätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Bauwillige bzw. der beauftragte Planer hat das Fachgremium rechtzeitig zu konsultieren oder anzufordern, damit massgebliche Vorgaben schon in der Projektierungsphase einfließen können und spätere Projektänderungen nach Möglichkeit unterbunden werden können.

Für Neu- und Abbruchprojekte sowie Um- oder Anbauten grösseren Ausmasses ist während der Projektierungsphase zwingend ein Vorentscheid im Sinne von Art. 25, 55 BZR einzuholen. Hiezu sind dem Fachgremium die nötigen Projektierungsskizzen und die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung einzureichen.

Das Fachgremium tagt im Regelfall in Dreierbesetzung. Der Bauchef des Gemeinderates ist im Bedarfsfall zu den Verhandlungen beizuziehen. Ausnahmsweise und bei untergeordneten, geringfügigen oder unbedeutenden Bauvorhaben kann vom ordentlichen Verfahren im Sinne einer Vereinfachung (Präsidentialentscheid, Korrespondenzverfahren, etc.) abgesehen werden, oder es können der Vorsitzende und der Bauchef des Gemeinderates einen Triage- oder Vorentscheid fällen. Das Fachgremium hört die Bauherrschaft und die mit der Planung beauftragten Planer an und stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag zum Vorentscheid. Baueingaben haben dem Vorentscheid zu entsprechen und werden vom Fachgremium beurteilt. Das Fachgremium stellt der Baubewilligungsbehörde Antrag. Das Fachgremium steht der Baubewilligungsbehörde für Ortsbildfragen zur Verfügung.

Für Beratungen und Beurteilungen hat der Bauwillige dem Fachgremium die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen in dreifacher Ausfertigung einzureichen. Das Fachgremium hält seine Einsätze und Beschlüsse in Form von kurzen Aktennotizen fest. Sie sind den Antragsstellungen beizulegen und dienen als Grundlage für die Kostenberechnungen.

#### 4. Beurteilungsaspekte

Das Fachgremium nimmt in seiner Beratungstätigkeit und Beurteilungen Rücksicht auf

- die baupolizeilichen Vorschriften
- die Eingliederung in die Siedlungsstruktur, das Gesamtbild und Umgebung
- die Baumassenverteilung
- die kubische Gliederung
- die Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen
- die Materialien- und Farbenwahl
- die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung samt Zugängen, Erschliessung und Parkierung.

#### 5. Kosten

Das Fachgremium wird nach Zeitaufwand (Weisungen des Baudepartementes zu den SA-Honorarordnungen/Zeittarif) entschädigt. Die Entschädigungen sind durch die Einwohnergemeinde zu bezahlen. Der Beratungsaufwand wird den Bauwilligen im Baubewilligungsverfahren weiter verrechnet. Das Fachgremium hat den Kostenaufwand der Baubewilligungsbehörde mit dem Bewilligungsantrag einzureichen.

#### 6. Inkrafttreten

Diese Richtlinien treten sofort in Kraft und sind vom Gemeinderat zu vollziehen. Sie sind öffentlich bekannt zu machen.

6018 Buttisholz, den 21. September 1995

#### Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

sig. Bernhard Peterhans

sig. Isidor Stadelmann

## Richtlinien für die

### Siedlungsdurchgrünung

#### Art der Bepflanzung

Im Übergangsbereich zur offenen Landschaft, d.h. auf Flächen, die aus der Umgebung eingesehen werden, sind nur einheimische Gehölze und Obstbäume zu pflanzen. Innerhalb des Baugebietes sind vorwiegend einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

#### Zweck

Der Grünflächenanteil im Baugebiet dient der Integration der Bauzonen in das Landschaftsbild sowie der Durchgrünung der Erschliessung und der offenen Plätze.

#### Begrünungskonzept Gewerbegebiet

Begrünungsmassnahmen im Rahmen des Begrünungskonzeptes Gewerbezone wie Pflanzungen längs Zonenabgrenzungen und Strassen sind auch dann anrechenbar, wenn sie auf dem betreffenden Grundstück vor der Baueingabe für Bauten ausgeführt wurden (Berechnung Grünflächenanteil).

#### Berechnung des Grünflächenanteils Gewerbezone

Wird die Grünflächenziffer von 15 % mit bepflanzten oder angesäten Grünflächen nicht erreicht, können zusätzliche Begrünungsmassnahmen in Plätzen und an Fassaden wie folgt angerechnet werden:

- a) Hochstämmige Bäume mit einem Kronendurchmesser von mind. 2 m bei der Pflanzung mit 10 m<sup>2</sup> pro Baum.
- b) Begrünte Fassaden mit einem Viertel der begrünten Fassadenfläche, sofern selbstklimmende Kletterpflanzen wie Jungfernenreben oder Efeu verwendet werden. Die Fassadenfläche wird wie folgt berechnet: Fassadenhöhe (jedoch max. 8 m) multipliziert mit der begrünten Fassadenlänge (Pflanzenabstand 1 bis 2 m pro Schlingpflanze).

#### Begrünung längs Kantonsstrasse

Längs der Kantonsstrasse im Gewerbegebiet sind hochstämmige Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 bis 15 m alleearartig zu pflanzen. Der Gemeinderat bestimmt die genaue Anzahl und die Lage in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt. Innerhalb der Sichtbermen sind nur Bäume mit 3 m hohen Stämmen ohne Seitenäste zugelassen sowie eine allfällige Unterpflanzung von max. 50 cm Höhe.

#### Begrünung längs Erschliessungsstrassen

Längs Erschliessungsstrassen sind hochstämmige Bäume in einem durchschnittlichen Abstand von 10 bis 15 m zu pflanzen. Diese Bäume sind beim Grünflächenanteil anrechenbar.

- Begrünung Parkplätze** Offene Parkplätze sind mit Hochstämmen zu begrünen, in der Regel mit einem hochstämmigen Alleebaum pro 8 Parkplätze. Im Bereich der Baumpflanzgruben können die Parkfelder auf 4,25 m Länge (effektive Länge mit 50 cm Überhang ca. 4,75 m) reduziert werden, sofern es sich um Personalparkplätze handelt.
- Dächer** Flachdächer sind so zu konstruieren, dass ein Teil des Wassers zurückgehalten wird. Bei nicht begrünten Dächern ohne Wasserretention können Wasserrückhaltmassnahmen verlangt werden.
- Bewilligungsverfahren** Die Begrünung ist Bestandteil der Baueingabe. Die Eingabepläne umfassen die entsprechenden Begrünungselemente, wie Bepflanzung, Ansaaten, Baumpflanzgruben, Schutzmassnahmen für Hochstämmen im Fahrbereich, Pflanzstreifen für Fassadenbegrünung usw.

Buttisholz, den 19. November 1993

**Namens des Gemeinderates:**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

sig. Bernhard Peterhans

sig. Isidor Stadelmann