



Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Ufhusen

(Stand: 20.09.2022)

Öffentliche Auflage vom 21. März bis 25. April 2022.

Von den Stimmberechtigten beschlossen am 1. Dezember 2022.

Die Gemeindepräsidentin

Die Gemeindeschreiberin

.....
Claudia Bernet-Bättig

.....
Patricia Bühlmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck.....	4
	Art. 2 Zuständigkeit.....	4
	Art. 3 Fachgremium.....	4
	Art. 4 Ausnahmen.....	5
	Art. 5 Grundsätze der Siedlungsentwicklung.....	5
II.	Richtpläne	6
	Art. 6 Kommunaler Richtplan Dorfkern Ufhusen.....	6
III.	Zonenbestimmungen	6
a.	Bauzonen	6
	Art. 7 Dorfzone (D).....	6
	Art. 8 Wohnzonen (Wa, Wb, Wc).....	7
	Art. 9 Terrassenhauszone (T).....	8
	Art. 10 Wohn- und Arbeitszone (WA).....	9
	Art. 11 Arbeitszone III (A III) und Arbeitszone IV (A IV).....	10
	Art. 12 Sonderbauzone Steiberg (SS).....	10
	Art. 13 Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH).....	12
	Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).....	12
	Art. 15 Grünzone (GR).....	13
	Art. 16 Grünzone Gewässerraum (GG, überlagernd).....	13
	Art. 17 Verkehrszone (VZ).....	13
b.	Nichtbauzonen	13
	Art. 18 Landwirtschaftszone (LW).....	13
	Art. 19 Reservezone (R).....	14
	Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG A).....	14
	Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (FG, überlagernd).....	14
	Art. 22 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagernd).....	14
	Art. 23 Abbau- und Deponiezone Ruefswil (ADR, überlagernd).....	15
	Art. 24 Gefahrengebiete.....	16
c.	Schutzzonen / Schutzobjekte	17
	Art. 25 Naturschutzzone (NS).....	17
	Art. 26 Landschaftsschutzzone (überlagernd).....	17
	Art. 27 Naturobjekte (N).....	18
	Art. 28 Aussichtspunkte (AP).....	18
	Art. 29 Kulturdenkmäler.....	19
	Art. 30 Archäologische Fundstellen.....	19
d.	Sondernutzungspläne	19
	Art. 31 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche.....	19
IV.	Bauvorschriften	20
	Art. 32 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten.....	20
	Art. 33 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie.....	20
	Art. 34 Reklamen.....	21
	Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge.....	21
	Art. 36 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen.....	22
	Art. 37 Zusammenbau.....	22
	Art. 38 Terrainveränderungen.....	22
	Art. 39 Dachgestaltung.....	22
	Art. 40 Mauern und Einfriedungen.....	22
	Art. 41 Bepflanzung.....	23

Art. 42	Gestaltung des Siedlungsrandes	23
Art. 43	Ersatzabgaben für Spielplätze	23
Art. 44	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	23
Art. 45	Immissionen aus der Landwirtschaft	24
V.	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	24
Art. 46	Gebühren.....	24
Art. 47	Strafbestimmungen.....	24
Art. 48	Schlussbestimmung.....	25
Art. 49	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	25
Art. 50	Übergangsbestimmungen	25
Anhänge.....	26
1	Schutzzonen und geschützte Objekte.....	26
A	Naturschutzzonen (NS).....	26
B	Naturobjekte (N)	26
C	Aussichtspunkte (AP).....	26
2	Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ).....	27
3	Umgang mit Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht.....	29

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Der verantwortliche Gemeinderat¹ und der Gemeindeschreiber sind zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren.
- 3 In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.
- 4 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat – insbesondere im Perimeter des Richtplans Dorfkern Ufhusen – auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.
- 5 Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben des Planungs- und Bauwesens Fachleuten übertragen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 4 und 5 werden im Wesentlichen aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 3 Fachgremium

- 1 Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung der Umsetzung des Kommunalen Richtplans sowie weiteren Gestaltungsfragen mit quartier-, orts- und landschaftsbildprägender Wirkung ein Fachgremium ein. Die Gemeinde zieht das Fachgremium bei Bauvorhaben im Perimeter des Kommunalen Richtplans zwingend bei. Bei Bauvorhaben in der weiteren Dorfzone sowie der Beurteilung von Gestaltungspänen kann das Fachgremium bei Bedarf miteinbezogen werden.
- 2 Die Gemeinde verzichtet auf die Stellungnahme des Fachgremiums, sofern die baulichen Massnahmen keine quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung haben.
- 3 Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes sowie die Umsetzung des

¹ Zur besseren Lesbarkeit ist das Bau- und Zonenreglement nur in männlicher Form geschrieben. Die weiblichen Personen sind mit einbezogen.

Kommunalen Richtplans. Die begründete Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

- 4 Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur / Ortsgestaltung, Landschaftsplanung und Raumplanung, sowie mindestens einem Mitglied des Gemeinderates.

Ergänzung mit Artikel zu einem ständigen Fachgremium gemäss Antrag des Vorprüfungsberichts (Empfohlen wird die Aufführung der einzubeziehenden Fachdisziplinen, Definition der Kompetenzbereiche und Festlegung der Anforderungen). Ziel ist die Qualitätssicherung der Dorfentwicklung und der Umsetzung des Kommunalen Richtplans. Mit dem Fachgremium kann die Kontinuität in der Interpretation des Richtplans und somit die langfristige Umsetzung und Gleichbehandlung der Grundeigentümer gewährleistet werden.

Art. 4 Ausnahmen

Gesuchsteller, die eine Ausnahmegewilligung gemäss § 37 PBG beantragen, haben darzulegen, inwiefern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie die kantonalen Vorgaben erfüllt sind.

Ein Teil von Art. 42 BZR 2013 wird übernommen und umformuliert, um Klarheit zu schaffen, dass der Gesuchsteller in der Pflicht ist die Ausnahme zu begründen

Art. 5 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

- 1 Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leerstehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die zu schliessenden Baulücken und leerstehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.
- 2 Der Gemeinderat ergreift bei Bedarf Massnahmen gemäss § 38 PBG, um die Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die zeitgerechte sowie bestimmungsgemässe Nutzung des Baulandes sicherzustellen.
- 3 Der Gemeinderat macht in Baubewilligungen bei Bedarf Auflagen, um sowohl die häusliche Nutzung des Bodens gemäss § 39 PBG wie auch eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen.

Die im Art. 1 BZR 2013 formulierten Grundsätze sind immer noch zweckmässig. Teilweise sind jedoch Änderungen nötig und/oder Ergänzungen zweckmässig. Beispielsweise ist ein Versiegelungsanteil heute nicht mehr im PBG und PBV definiert. Daher wird auf diesen verzichtet.

Abs. 2: Die Inhalte der bisherigen Abs. 2 und 3 sind neu in § 38 PBG abschliessend geregelt. Der Verweis auf das PBG genügt.

Abs.3: Nur mit raumplanerischen Massnahmen im Ortsplanungsverfahren kann die häusliche Nutzung des Bodens nicht gewährleistet werden. Ohne entsprechende Vorgaben in Baubewilligungsverfahren werden Bauherrschaften teilweise übergrosse Wohnflächen für wenige Bewohner schaffen, während andere mittels maximaler Ausnützung, minimalen Gebäude- und Grenzabständen sowie kleinen Zimmern ihre Rendite maximieren.

II. RICHTPLÄNE

Art. 6 Kommunalen Richtplan Dorfkern Ufhusen

- 1 Der Gemeinderat erlässt den Richtplan Dorfkern Ufhusen. Damit wird das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen behördenverbindlich verankert.
- 2 Bei Bauvorhaben im Richtplan-Perimeter ist dem Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorabklärung einzureichen. Ein Fachgremium wird mit der Prüfung beauftragt, ob und wie weit die Anforderungen des Richtplans eingehalten werden. Das Fachgremium erstattet dem Gemeinderat Bericht mit Vorgehensempfehlungen.
- 3 Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung Auflagen machen, um die Ziele des Richtplans zu erreichen.

Abs. 1: Der Gemeinderat hat im Juni 2016 beschlossen, das Richtkonzept über die bauliche Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns Ufhusen zusammen mit der revidierten Ortsplanung öffentlich aufzulegen und rechtlich im BZR als Richtplan zu verankern.

Mit Abs. 2 wird der in Ziel 3, Massnahme Nr. 3 RP Dorfkern vorgesehene Verfahrensschritt im BZR verankert.

III. ZONENBESTIMMUNGEN

a. BAUZONEN

Art. 7 Dorfzone (D)

- 1 In der Dorfzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Dorfkerns einfügen.
- 2 Reine Gewerbebauten sowie freie Lager- und Umschlagplätze sind nicht gestattet. Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen.
- 3 Es gelten folgende Masse:

Min. / max. Gesamthöhe	8.0 m / 14.0 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.20
- 4 Für Gebäude in Hanglage, welche eine maximale Gesamthöhe von 3.00 m aufweisen und an eine Hauptbaute angebaut sind, gilt eine zusätzliche ÜZ von 0.10. Auf diesen Gebäuden darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden, vgl. Skizze in Anhang 2.
- 5 Für Gebäude in der Dorfzone gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

6 Der Gemeinderat kann gemäss den Empfehlungen der beigezogenen Fachleute die Dachformen, Fassadengestaltung, Gebäudelängen, Freihaltebereiche, Gestaltung von Parkierungsflächen und die Anordnung von Tiefgaragen-Einfahrten etc. festlegen.

7 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 2: Aus dem BZR 2013 wird der letzte Satz von Art. 3 Abs. 1 übernommen.

Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 32 und Skizzen im Anhang 2)

Abs. 3: Auf die Festlegung der Fassadenhöhe wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Eine Grünflächenziffer (GZ) ist in Ufhusen nicht nötig.

In der Dorfzone wird auf eine maximale ÜZ verzichtet. Die zulässige maximale ÜZ soll im Einzelfall festgelegt werden, da die Bebauungsstruktur in der Dorfzone sehr heterogen ist. Die meisten Grundstücke sind denn auch bebaut, die wenigen grossen Flächen liegen im Perimeter des Kommunalen Richtplans und für diese Flächen wird neu auch eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. An der minimalen ÜZ wird festgehalten, da eine gewisse Verdichtung in der Dorfzone als zweckmässig erachtet wird. Da die maximale ÜZ im Einzelfall festgelegt wird, macht es auch Sinn die Grösser der Klein- und Anbauten im Einzelfall festzulegen und nicht eine separate ÜZ für Klein- und Anbauten zu definieren.

Abs. 4: Zusätzliche ÜZ. Zweck ist die Realisierung von untergeordneten Bauten in Hanglagen unterhalb des Hauptbautes. Diese Bauten treten optisch unwesentlich in Erscheinung und sollen weiterhin im Sinne einer Verdichtung nach innen ermöglicht werden. Mit dem neuen PBG zählen diese Bauten zur anrechenbaren Gebäudefläche und müssen daher zur ÜZ gerechnet werden. Vorschlag: Anlehnung an bestehenden Bestimmungen. Die zusätzliche ÜZ orientiert sich einerseits an den bisher gültigen Bestimmungen des PBG (§ A1-138 PBG) betreffend nicht anrechenbarer Untergeschosse

Abs. 5: Abs. 4: § 122 Abs. 1 PBG kann insb. bei grossen Gesamthöhen zu unzuweckmässigen Grenzabständen führen. Die Grenzabstände werden deshalb in einem BZR-Abs. explizit geregelt.

Mit Abs. 6 werden Ziel 3, Massnahme Nr. 4 und Ziel 8, Massnahme Nr. 5 RP Dorfkern im BZR verankert.

Es wird kein Mindestanteil von Wohnen / Gewerbe in der Dorfzone festgelegt. Zulässig soll beides sein, jedoch wird ein minimaler Anteil als nicht zweckmässig erachtet. Als Konsequenz ist in Abs. 2 gemäss Antrag des Vorprüfungsberichts zu ergänzen, dass bei reinen Wohnbauten der Lärmschutz zu optimieren ist.

Art. 8 Wohnzonen (Wa, Wb, Wc)

1 In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 Es gelten folgende Masse:

	Wa	Wb	Wc
Min. / max. Gesamthöhe	8.0 m / 12.0 m	5.0 m / 9.0 m	5.0 m / 8.0 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.18	0.15	0.12
Max. ÜZ-A	0.24	0.21	0.18
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 32 Abs. 2 BZR und Flachdach- bauten mit Attika gem. Art. 32 Abs. 3 BZR	0.27	0.24	0.21

Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 32 Abs. 4 BZR	0.30	0.27	-
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.07	0.07	0.07
Max. Gebäudelänge*	25m	25m	25m

* Der Gemeinderat kann grössere Gebäudelängen gestatten, wenn sich das Gebäude mit eingeschossigen Zwischenbauten gut in das Landschafts- und Ortsbild integriert.

- 3 Für Gebäude in Hanglage, welche eine maximale Gesamthöhe von 3.00 m aufweisen und an eine Hauptbaute angebaut sind, gilt eine zusätzliche ÜZ von 0.10. Auf diesen Gebäuden darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden, vgl. Skizze in Anhang 2.

- 4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 2: Fassadenhöhe, ÜZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone; Die Gebäudelänge wird aus Art. 6 und 7 BZR 2013 übernommen. Für die Wc wird keine ÜZ-C festgelegt, da ansonsten eingeschossige Bauten gefördert würden.

Klein- und Anbauten: Alternative Formulierung mit Verweis auf Definition im PBG. Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG können eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m, maximale Fläche von 50 m² und nur Nebennutzungen aufweisen.

Abs.2: Die minimale Gesamthöhe wurde 4.0 unter der maximalen Gesamthöhe festgelegt, somit wird eine Verdichtung erreicht, dennoch ist ein Gebäude nach dem Typ ÜZ-C realisierbar. In der Wc ist eine Realisierung des Typs ÜZ-C nicht zweckmässig, daher wird die minimale Gesamthöhe 3.0 unter der maximalen angesetzt.

Abs. 3: Zusätzliche ÜZ. Zweck ist die Realisierung von untergeordneten Bauten in Hanglagen unterhalb des Hauptbautes. Diese Bauten treten optisch unwesentlich in Erscheinung und sollen weiterhin im Sinne einer Verdichtung nach innen ermöglicht werden. Mit dem neuen PBG zählen diese Bauten zur anrechenbaren Gebäudefläche und müssen daher zur ÜZ gerechnet werden. Vorschlag: Anlehnung an bestehenden Bestimmungen. Die zusätzliche ÜZ orientiert sich einerseits an den bisher gültigen Bestimmungen des PBG (§ A1-138 PBG) betreffend nicht anrechenbarer Untergeschosse Dachgeschoss wird in Art. 39 (Dachgestaltung) geregelt.

Art. 9 Terrassenhauszone (T)

- 1 Nutzung: Terrassenbauten und Anlagen für Wohnnutzungen; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, sofern sie in Wohnbauten integriert sind

- 2 Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	7.5 m
Max. ÜZ-A	0.40

Abweichungen vom BZR sind auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht zulässig.

- 3 Vertikale und horizontale Gebädestaffelung: Die übereinanderliegenden Geschosse sind mit Ausnahme des untersten sichtbaren Geschosses mindestens 3.0 m zurückzusetzen.

- 4 Umgebungsgestaltung: Der Umgebungsgestaltung und Begrünung der Freiflächen ist im Sinne von Art. 33 BZR besondere Beachtung zu schenken. Das Konzept ist

im Rahmen eines Gestaltungsplans oder in einem Umgebungsplan als Beilage zum Baugesuch aufzuzeigen.

5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Der Art. wird weitgehend aus dem BZR 2013 übernommen. Die bisherigen Abs. 2 (Ausnützungsziffer, neu Überbauungsziffer) und 3 (Höhenbegrenzung, neu Gesamthöhe) werden analog zu den Zonenbestimmungen anderer Bauzonen-Typen formuliert. Es wird keine ÜZ-B, ÜZ-C sowie ÜZ für Neben- und Unterniveaubauten festgelegt, da die Höhe der ÜZ-A bereits konkret auf die Gebäudeform von Terrassenhäusern abgestimmt wurde.

Art. 10 Wohn- und Arbeitszone (WA)

1 In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

2 Es gelten folgende Masse:

Min. / max. Gesamthöhe	6.5 m / 10.5 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.21
Max. ÜZ-A	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 32 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 32 Abs. 3 BZR	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 32 Abs. 4 BZR	0.36
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.07

3 Für Gebäude in Hanglage, welche eine maximale Gesamthöhe von 3.00 m aufweisen und an eine Hauptbaute angebaut sind, gilt eine zusätzliche ÜZ von 0.10. Auf diesen Gebäuden darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden, vgl. Skizze in Anhang 2.

4 Max. 75 % der insgesamt realisierten Hauptnutzflächen gem. SIA 416 darf für Wohnen genutzt werden.

5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR; Fassadenhöhe, ÜZ und GZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone

Klein- und Anbauten: Alternative Formulierung mit Verweis auf Definition im PBG. Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG können eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m, maximale Fläche von 50 m² und nur Nebennutzungen aufweisen.

Abs.2: Die minimale Gesamthöhe wurde 4.0 unter der maximalen Gesamthöhe festgelegt, somit wird eine Verdichtung erreicht, dennoch ist ein Gebäude nach dem Typ ÜZ-C realisierbar.

Abs. 3: Zusätzliche ÜZ. Zweck ist die Realisierung von untergeordneten Bauten in Hanglagen unterhalb des Hauptbautes. Diese Bauten treten optisch unwesentlich in Erscheinung und sollen weiterhin im Sinne einer Verdichtung nach innen ermöglicht werden. Mit dem neuen PBG zählen diese Bauten zur anrechenbaren Gebäudefläche und müssen daher zur ÜZ gerechnet werden. Neue Variante: Anlehnung an bestehenden Bestimmungen. Die zusätzliche ÜZ orientiert sich einerseits an den bisher gültigen Bestimmungen des PBG (§ A1-138 PBG) betreffend nicht anrechenbare Untergeschosse

Art. 11 Arbeitszone III (A III) und Arbeitszone IV (A IV)

- 1 In der Arbeitszone A III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zulässig, in der Arbeitszone A IV für Gewerbe- und Industriebetriebe.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

4 Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe*	11.5 m
Max. ÜZ-A	0.50

* Betrieblich bedingte Mehrhöhen sind zu begründen.

- 5 Für Gebäude in den Arbeitszonen A III und A IV gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe:
 - Arbeitszone III III
 - Arbeitszone IV IV

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Fassadenhöhe, ÜZ und GZ vgl. Erläuterungen zu Dorfzone

Abs. 3 wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Abs. 4: Die Bewilligung von entsprechend begründeten Ausnahmen von der maximalen Gesamthöhe wird ermöglicht. Es werden keine zusätzlichen ÜZ festgelegt, da diese in dieser Zone von untergeordneter Bedeutung sind.

Abs. 5: § 122 Abs. 1 PBG kann insb. bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen. Die Grenzabstände werden deshalb in einem BZR-Abs. explizit geregelt.

Art. 12 Sonderbauzone Steiberg (SS)

- 1 Die Sonderbauzone Steiberg dient als Werkareal im betrieblichen Zusammenhang mit dem Kieswerk im nördlichen Grubenteil, auf Gebiet der Gemeinde Zell. Gleichzeitig dient sie der Erhaltung und Pflege von wertvollen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen, insbesondere des Amphibienlaichgebietes von nationaler Bedeutung „Stoos / Hüswil“ sowie artenreicher Wiesen mit reichhaltiger Schmetterlingsfauna.
- 2 Unter Beachtung der Schutzinteressen gemäss Abs. 1 sind folgende Sondernutzungen sowie die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig:
 - a) Aufbereitung sowie Zwischenlagerung und Transport von Schlamm
 - b) Zwischenlagerung und Transport von Steinen, Sand, Kies und Recycling Material
 - c) Zeitlich befristete Aufbereitung von Steinen, Sand und Kies mittels mobiler Anlagen
 - d) Terrainveränderungen und Deponien, soweit sie im Rahmen der entsprechenden Baubewilligung festgelegt werden
 - e) Ein weiterer Teilabbau von Kies

- f) Erhaltung, Pflege, Vernetzung und Neuanlage von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tiere und Pflanzen
- 3 Gleichzeit mit der Genehmigung der Zonenbestimmungen ist ein Nutzungs- und Schutzkonzept vorzulegen, welches durch die zuständige Dienststelle zu genehmigen ist. Das Nutzungs- und Schutzkonzept regelt:
- a) Festhalten der Ausgangslage (Inventar der vorhandenen Naturwerte)
 - b) Festlegen der Nutzungen (Vorrangflächen für Naturschutz, Kombination Kieswirtschaft/Wanderbiotope, Bereiche, in denen Zwischenlagerung, Transport und Aufbereitung im Sinne von Abs. 2 zulässig sind)
 - c) Pflege- und Unterhaltskonzept (Formulierung von Zielarten und Biotopen, notwendige Pflege-/Unterhaltmassnahmen)
 - d) Konzept für Nachnutzungen/Etappierung
- 4 Die Erhaltung der wertvollen Lebensräume ist mit den anderen Sondernutzungen jederzeit und langfristig zu gewährleisten.
- a) Für Amphibienlaichgewässer und -landebensräume ist im Bereich des Schlammweihers ständig ein angemessener Teil als ökologische Ausgleichsfläche zu unterhalten (Wanderbiotope). Die notwendigen Pflege- und Unterhaltmassnahmen sind mindestens einmal jährlich abzusprechen und auszuführen.
 - b) Eine Verlegung der wertvollen Lebensräume im Bereich des Grubenareals Steiberg kann bewilligt werden, sofern:
 - Die Verlegung betrieblich begründet ist
 - Im Voraus ein qualitativ und quantitativ gleichwertiger Ersatz sichergestellt ist
 - Bei den artenreichen Wiesen mit reichhaltiger Schmetterlingsfauna dürfen Terrainveränderungen, Rekultivierungsmassnahmen und landwirtschaftliche Nachnutzungen nur etappenweise vorgenommen werden. Die Einzelheiten sind in einem detaillierten Rekultivierungsplan aufzuzeigen, der vor Beginn der ersten Etappe vorliegen muss und durch die zuständige Dienststelle zu genehmigen ist.
- 5 Bezüglich allfälliger Abgeltungen für eingeschränkte Nutzungen oder ökologische Leistungen wird auf die entsprechenden bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen verwiesen.
- 6 Für die Regelung der naturschützerischen Belange sind auf Kosten der Grubeneignerin unabhängige und ausgewiesene Fachpersonen beizuziehen.
- 7 Für Terrainveränderungen etc. im Sinne von Abs. 2 d und e, für einen Betrieb, welcher Bauten und Anlagen verändert oder neu erfordert sowie für Handlungen, die den Schutzzweck gemäss Abs. 1 betreffen, ist eine Baubewilligung erforderlich. Vor Einholen der Bewilligung sind die vorgesehenen Änderungen mit der zuständigen Dienststelle abzusprechen. Bei erheblichen Abweichungen ist das Nutzungs- und Schutzkonzept entsprechend anzupassen und neu genehmigen zu lassen.
- 8 In Bereichen, für die eine landwirtschaftliche Nachnutzung vorgesehen ist, gelten mit Einsetzen dieser Nutzung bis zur nächsten Zonenplanänderung die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sinngemäss. Nach Abschluss der Lager-, Aufbereitungs- und Abbautätigkeit ist das Areal etappenweise im ordentlichen Verfahren einer Nachnutzung zuzuführen. Dabei sind naturnahe

Lebensräume im Umfang von mindestens 15% der Zonenfläche in eine Naturschutzzone zu überführen. Die übrigen Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

9 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

Art. 13 Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung (SH)

1 Die Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung dient folgenden Nutzungen:

- Hundepension während der Ferien ihrer Besitzer
- Hundeschule und Hundetraining

Wohnungen sind nur für den Betriebsleiter und Angestellte erlaubt.

2 Neubauten, Um- und Anbauten sind so zu gestalten, dass sie sich bezüglich Grösse und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern.

3 Der Umgang mit den bestehenden Bauten, die Standorte für Neubauten und die Gebäudemasse (Gesamthöhe, Fassadenlänge, Überbauungsziffer etc.), die Erschliessung und betriebliche Aspekte werden im Gestaltungsplan festgelegt.

4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| a) Parzellen Nr.: | Schulanlagen, Zivilschutz, |
| 69, 73, 637, | Gemeinde-Magazin, |
| 646 (Teil) | Gemeindekanzlei |
| b) Parzellen Nr.: 30, 35, | Dorfplatz / Buswendeplatz |
| 720 (je Teilflächen) | |
| c) Parzellen Nr.: | Kirchliche Zwecke, Friedhof, |
| 45 (Teil), 51, 52, 53, | Kirchplatz und Parkplatz |
| 599, 755 | |

2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

3 Für Gebäude in der Zone für öffentliche Zwecke gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.

4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe:

- Schulanlage (Bereich a) II
- Übrige (Bereiche b und c) III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 3: § 122 Abs. 1 PBG kann insb. bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen. Die Grenzabstände werden deshalb in einem BZR-Abs. explizit geregelt.

Art. 15 Grünzone (GR)

- 1 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
 - a) Parzelle Nr. 650 (Teil): Freizeit- und Spielanlagen
 - b) Parzelle Nr. 675 (Teil): Schutz und vollumfängliche Erhaltung der bestehenden Hecke und Abschirmung der Wohnzone von der Wohn- und Arbeitszone.
 - c) Parzelle Nr. 722: Freihaltung Gewässerraum
- 2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 60 wird aufgehoben und in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Die Spielfläche auf Parzelle Nr. 650 wird neu in die Grünzone umgezont.

Art. 16 Grünzone Gewässerraum (GG, überlagernd)

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- 2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Stand Juli 2019).

Art. 17 Verkehrszone (VZ)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr innerhalb der Bauzonen.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

b. NICHTBAUZONEN

Art. 18 Landwirtschaftszone (LW)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 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 möglichst in Hofnähe zu erstellen.

3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR. Abs. 3 neu in Muster-BZR.

Art. 19 Reservezone (R)

1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

4 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 20 Übriges Gebiet (ÜG A)

1 Das Übrige Gebiet A umfasst natürliche Gewässer sowie Verkehrsflächen (VF) ausserhalb der Bauzone

2 Die Verkehrsfläche (VF) umfasst Erschliessungsflächen ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Bei den Verkehrsflächen gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

3 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt mit Ergänzungen zur Verkehrsfläche analog zur Verkehrszone

Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (FG, überlagernd)

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

2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

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

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Stand Juli 2019)

Art. 22 Abbau- und Deponiezone (AD, überlagernd)

1 Die Abbau- und Deponiezone ist für den Abbau von Steinen und Erden vorgesehen. Zulässig sind der Abbau von Rohstoffen, deren Lagerung und Aufbereitung, sowie die Deponie von Materialien, soweit diese im Rahmen der entsprechenden Baubewilligung festgelegt werden. Zulässig sind die für die

aufgeführten Nutzungen notwendigen Bauten und Anlagen. Die Details sind objektbezogen in der Baubewilligung zu regeln.

- 2 Die Abbau- und Deponiezone überlagert eine Grundnutzungszone. Für Zonen-
teile, die noch nicht abgebaut oder wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind,
gelten die Bestimmungen der entsprechenden Grundnutzungszone (Landwirt-
schaftszone, Schutzzone, Wald) sinngemäss.
- 3 Die Bedingungen für den Abbau und die Rekultivierung werden in der Abbau-
bewilligung geregelt. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach der
kantonalen Gesetzgebung. Der Gemeinderat kann in seinem Kompetenzbe-
reich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen. Dem
Baugesuch sind folgende Unterlagen beizulegen:
 - a) Zeit- und Etappenplan für den Abbau bzw. für die Deponie
 - b) Rekultivierungsplan inklusive Planung Naturschutz
 - c) Nachweis, dass die Rekultivierung, insbesondere finanziell, sichergestellt ist
 - d) Der Gemeinderat kann weitere, für eine Beurteilung nötige Unterlagen, ver-
langen
- 4 Während des Abbaus ist ständig ein angemessener Anteil der Grubenfläche als
ökologische Ausgleichsfläche zu unterhalten, wobei diese auch in Teilflächen
aufgeteilt werden kann. Die Festlegung der Fläche(n) erfolgt unter Berücksichti-
gung von Abs. 6 dieses Artikels mindestens einmal pro Jahr.

Bei kleinen Gruben mit einer Abbaumenge bis ca. 150'000 m³ und einer Abbau-
dauer bis zu ca. vier Jahren sind der ökologische Ausgleich, evtl. nötige
Ersatzmassnahmen für zu entfernende schützenswerte Lebensräume und der
Naturschutz im Rahmen der Rekultivierung und der Baubewilligung abschlies-
send zu regeln.
- 5 Rekultivierung und Nachnutzung Naturschutz
 - a) Für Rekultivierungsmassnahmen sind die FSK-Rekultivierungsrichtlinien
aus dem Jahr 2001 bzw. das Merkblatt „Umgang mit Boden“ (ZUDK, April
2000) massgebend. Werden die genannten Richtlinien und Merkblätter
durch Nachfolgeregelungen abgelöst, gelten diese sinngemäss.
 - b) Im Rahmen der Rekultivierung ist die Ausscheidung von Flächen für natur-
nahe Lebensräume im Ausmass von mindestens 15 % der Grubenfläche
durch Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern si-
cherzustellen.
- 6 Für die Planung und die Durchführung der Rekultivierungsmassnahmen sowie
für die Regelung der naturschützerischen Belange gemäss den Absätzen 4 und
5 sind auf Kosten der Abbauunternehmer unabhängige und ausgewiesene
Fachpersonen beizuziehen.

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

Art. 23 Abbau- und Deponiezone Rueswil (ADR, überlagernd)

- 1 Die Abbau- und Deponiezone überlagert eine Grundnutzungszone. Nach abge-
schlossenem Abbau bzw. fertig erstellter Deponie ist das Land der
vorgesehenen Grundnutzung zuzuführen.
- 2 In dieser Zone sind der Abbau von Rohstoffen, deren Lagerung und Aufberei-
tung, sowie die Deponie von bewilligten Materialien zulässig.

- 3 Für die Bewilligung von Gruben und Deponien kann der Gemeinderat in seinem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:
- a) Zeit- und Etappenplan für den Abbau bzw. für die Deponie
 - b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Grundnutzung gemäss Zonenplan
 - c) Nachweis, dass die Rekultivierung, insbesondere finanziell, sichergestellt ist
 - d) Weitere zur Beurteilung nötige Unterlagen.
- 4 Wo die Voraussetzungen gegeben sind, soll bei der Rekultivierung von Abbau- und Deponiezonen eine angemessene Fläche naturnah gestaltet werden. Der Gemeinderat überwacht den Schutz dieser Flächen. Dabei sind naturnahe Lebensräume im Umfang von mindestens 15% der Zonenfläche in eine Naturschutzzone zu überführen.
- 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: IV
- Art. wird aus BZR 2013 übernommen.*

Art. 24 Gefahrenggebiete

- 1 Die Gefahrenkarte weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser oder Rutschungen mit unterschiedlichen Gefahrenstufen aus. Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechende Gefährdungssituation im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 2 Die Gefahrenggebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.
- 3 Die Gefahrenggebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdungen durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die zuständige Behörde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Die zuständige Behörde kann den Nachweis verlangen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 4 Die Gefahrenkarte kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Gefahrenggebiete, gestützt auf die Gefahrenkarte, sind in einem separaten Plan der Gefahrenggebiete orientierend dargestellt.

Art. Aus BZR 2013 wird umformuliert und ergänzt gemäss Beispielen aus anderen Gemeinden. In einem separaten Plan werden die Gefahrenggebiete orientierend dargestellt.

C. SCHUTZZONEN / SCHUTZOBJEKTE

Art. 25 Naturschutzzone (NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte. Die Naturschutzzonen sind im BZR-Anhang 1 A aufgeführt.
- 2 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.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen,
 - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Das Erstellen von Wegen, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. ist nur zulässig, wenn diese der Information der Bevölkerung und somit den Schutzziele dienen.
- 5 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 6 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 7 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Stand Juli 2019), ergänzt mit Abs. 4 aus dem BZR 2013.

Art. 26 Landschaftsschutzzone (überlagernd)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume

für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 4 Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Juli 2019). Ab Herbst 2019 neuer Perimeter der Schutzzone (beschränkt sich auf Kernbereich der Objekte).

Art. 27 Naturobjekte (N)

- 1 Die im Zonenplan bezeichneten und im BZR-Anhang 1 B aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin/den Eigentümer zu ersetzen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- 3 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hoch- & Tiefbauten aller Art: 4.0 m bis zu einer Gebäudelänge von 20.0 m bzw. 6.0 m bei einer Gebäudelänge von über 20.0 m
 - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen: 3.0 m
 - Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 1.0 m
- 4 Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Juli 2019).

In Abs. 3 wird die differenzierte Formulierung aus dem BZR einer anderen Gemeinde übernommen.

Art. 28 Aussichtspunkte (AP)

Die in den Zonenplänen eingetragenen Aussichtspunkte (Verzeichnis im BZR-Anhang 1 C) sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR; präzisiert im Vergleich zum BZR 2013

Art. 29 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmales im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Juli 2019) bei genehmigten kantonalem Bauinventar. Da orientierend dargestellt und Risiko besteht, dass der Anhang nicht aktuell ist – wird die Auflistung im Anhang gestrichen.

Art. 30 Archäologische Fundstellen

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

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, entspricht weitgehend dem Art. im BZR 2013. Da orientierend dargestellt und Risiko besteht, dass der Anhang nicht aktuell ist – wird die Auflistung im Anhang gestrichen.

d. SONDERNUTZUNGSPLÄNE

Art. 31 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. In Anhang 3 werden ergänzende Vorschriften zu den einzelnen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht festgehalten.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m².

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR
Die Mindestfläche in Abs. 2 wird aus dem BZR 2013 übernommen.*

IV. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 32 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-A, vgl. Anhang 2.
- 2 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der Gesamthöhe liegt.
- 3 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion liegen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
- 4 Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Für Schrägdachbauten, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt werden, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Im Anhang 2 werden die verschiedenen ÜZ anhand von Skizzen erläutert. Anpassung an aktuelle Praxis.

Art. 33 Schutz des Landschafts- und Ortsbildes, Siedlungsökologie

- 1 Landschaft und Umwelt sind zu schonen. Alle Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen haben sich in die Landschaft und in die bauliche Umgebung einzufügen.
- 2 Bauten, die das Landschafts- und Siedlungsbild stören, sind nicht zulässig. Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl und die Farbgebung sind auf die Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines harmonischen Landschafts- und Siedlungsbildes auszurichten. Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
- 3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung und Bepflanzungen den topographischen Verhältnissen anzupassen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.
- 4 Nicht bebaute Teile der Bauparzelle, die nicht als Privatgarten, Spielplatz oder ähnliches genutzt werden, sind unter Verwendung von mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Wildkräutern sowie unter Beachtung des Naturschutzleitplans zu gestalten und zu pflegen.
- 5 Hecken mit einheimischen Sträuchern, Hochstammbäume, Kleingewässer, begrünter Stützmauern und Fassaden, unverfugte Mauern, Rasengittersteine, Kleinstrukturen und dergleichen sind aus ökologischer Sicht als Gestaltungselemente besonders zu empfehlen.
- 6 Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist.

Art. 34 Reklamen

Reklameanschlagstellen, ausser Eigenreklamen², sind unabhängig von der Grösse in der Dorfzone nicht zulässig.

Ergänzung aufgrund Handlungsbedarfs in der Gemeinde

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

- 1 Bei Neubauten sowie bei grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen, die Neu- oder Mehrverkehr verursachen, hat der Bauherr auf privatem Grund Abstellplätze zu erstellen:
 - bei Einfamilienhäusern: mindestens einen gedeckten oder geschlossenen Abstellplatz und einen Besucherabstellplatz
 - bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen), Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern: pro Wohneinheit mindestens einen gedeckten oder geschlossenen Abstellplatz und ½ Platz als Teil eines Besucherabstellplatzes; Vorplätze von gedeckten oder geschlossenen Abstellplätzen gelten nicht als Besucherabstellplatz.
- 2 Für alle anderen Nutzungsarten legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze fest.
- 3 Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und einzugrünen. Freistehende gedeckte oder geschlossene Abstellplätze sind nach Möglichkeit zu vermeiden
- 4 Bei Mehrfamilienhäusern und bei Gesamtüberbauungen sind ab 6 Wohnungen gemeinsame Abstellplätze zu erstellen.
- 5 Offene Abstellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen. Diese Vorschrift gilt auch für Abstellplätze bei Gewerbe- und bei Landwirtschaftsbetrieben, soweit nicht die Gewässerschutzgesetzgebung wasserundurchlässige Oberflächen ausdrücklich verlangt.
- 6 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 10'000.- (Stand 2020). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Schweizer Baupreisin- dex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen (§ 95 StrG).

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Abs. 1: Präzisierung

Abs. 6: Ergänzung Gebühr gem. Muster-BZR;

Je höher die Ersatzgabe desto näher bei den Kosten für die Erstellung eines Parkplatzes, in Dorfzone bei älteren Bauten vielleicht schwierig zu erstellen → Strategie bei Verdichtungen kann es sein, dass nicht alle Parkplätze sinnvoll/realisierbar sind, daher werden Ersatzabgaben festgelegt.

² Eigenreklamen werben für Firmen, Betriebe, Produkte, Dienstleistungen, Veranstaltungen, Ideen und dergleichen, die mit dem Standort der Reklame in einem örtlichen Zusammenhang stehen.

Art. 36 Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen

In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind Einstellräume für Fahrräder, Motorfahrräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen über stufenfreie Zugänge erreichbar sein. Die Grösse beträgt mindestens 1 m² pro Zimmer.

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen und präzisiert.

Art. 37 Zusammenbau

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

Der Art. wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 38 Terrainveränderungen

Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 39 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. Der Gemeinderat kann im Interesse des Ortsbildes (insbesondere in der Dorfzone) Firstrichtung und Dachformen vorschreiben.
- 2 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten sind zulässig, wenn
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
 - b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.
- 3 Nicht als Dachterrassen genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien³ und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut⁴ extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR. Die Dachneigung ist in § 35 PBV definiert – auf die Vorgabe einer Dachneigung von 20 – 45° für Steildächer wird verzichtet.

Abs. 3 wird aus dem BZR 2013 übernommen.

Art. 40 Mauern und Einfriedungen

Mauern und Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren, dürfen, gemessen ab gewachsenem Terrain, eine Höhe von 1.20 m, nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann bei Stützmauern, die durch den Strassenbau bedingt sind und bei Naturhecken, wenn das Einverständnis der Nachbarn vorliegt, Ausnahmen gestatten. Die Mauern sind nach Möglichkeiten zu begrünen. Einfriedungen haben sich einzugliedern.

³ zum Beispiel Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung

⁴ zum Beispiel gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen

Art. 41 Bepflanzung

- 1 Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten⁵ zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- 2 Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- 3 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Abs. 1: Bei der Dienststelle lawa ist eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume verfügbar.

Art. 42 Gestaltung des Siedlungsrandes

- 1 Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- 2 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

AG OP: Ergänzung zweckmässig

Art. 43 Ersatzabgaben für Spielplätze

- 1 Die Ersatzabgabe für Spielplätze beträgt Fr. 100.-- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche.
- 2 Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit der Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Die weiteren Bestimmungen in Art. 36 BZR 2013 sind in § 159 PBG enthalten.

Damit die Abgabenhöhe der allgemeinen Baukostenentwicklung angepasst werden kann, wird wie im BZR 2013 auf den Zürcher Index der Wohnbaupreise (früher Wohnbaukosten) verwiesen, der jährlich durch das Statistische Amt der Stadt Zürich erhoben wird. Dieser wird ersetzt mit dem Index für die Zentralschweiz des Bundesamts für Statistik.

Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann daher erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.

⁵ gemäss Empfehlungen der zuständigen Dienststelle

- 2 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.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 45 Immissionen aus der Landwirtschaft

Immissionen aus der ortsüblichen Landwirtschaft sind zu dulden. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung.

Art. wird aus BZR 2013 übernommen.

V. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 46 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für den Verwaltungsaufwand im Zusammenhang mit den Baugesuchen und Nutzungsplänen sowie für die Entscheide eine kostendeckende Gebühr, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinde.
- 2 Alle Aufwendungen und Auslagen beigezogener Fachleute, insbesondere für die Prüfung der Gesuche, Baugespanne, energetischen Nachweise, Schnurgeüste, Werkanschlüsse, für die Baukontrollen, Expertisen und Behandlung von Einsprachen, werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt. Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen 60.- und 250.- fest.
- 3 Zur Sicherstellung der Gebühren können angemessene Kostenvorschüsse eingefordert werden.
- 4 Der Gemeinderat kann die Details in einer separaten Gebührenverordnung regeln.

Art. 28 BZR 2013 wird beibehalten.

In Abs. 2: werden die Stundenansätze gemäss aktueller Praxis festgelegt.

Art. 47 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 25 Absatz 2, 3 und 6, 26 Absatz 3 sowie 27 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs.

2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 48 Schlussbestimmung

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom 9. Dezember 2011 (Ausgabe 2013) wird aufgehoben.

Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR

Art. 49 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie deren Änderungen und Ergänzungen werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:

- Altweibelhaus / Obere Seppen
- Chrämerhus
- Kreuzmatte

Der Gestaltungsplan Bare wird nicht aufgehoben.

Art. 50 Übergangsbestimmungen

- 1 Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 21. März bis 25. April 2022 hängigen Baugesuche und Gestaltungspläne sind ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen.
- 2 Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Mit den Übergangsbestimmungen wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht.

Ufhusen, ...

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin
Claudia Bernet-Bättig

Die Gemeindeschreiberin
Patricia Bühlmann

ANHÄNGE

1 SCHUTZZONEN UND GESCHÜTZTE OBJEKTE

A Naturschutzzonen (NS)

Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr. ⁶	Ort / Name	Art
1	165	L1/F5	Chöli	vielfältiger Lebensraum
2	101/106	F4	Ängelprächtigen	Bach
3	107	F3	Hüswilermoos	Landröhricht
4	190/192/678	F2	Längmoos	Hochstaudenried + Magerwiese
5	148	F2a	Beeremösli	Feuchtwiese
6	81/79	F12/B3	am Kathrinenbächli	Grosseggen/Hochstaudenried, Feuchtwiese
7	76	F13	beim Scheibenstand	Landröhricht
8	282	F14	am Kathrinenbächli	Landröhricht/Hochstauden- + Grosseggenried
9	282/290	F14a	am Cholerlochbach / Kathrinenbächli	Feuchtwiese
10	60/90	F 24	Wideloch	Feuchtwiese
11	274	F27	am Cholerlochbach	Hochstaudenried
12	522	F22	Züniwald / am Warmisbach	Hochstaudenried
13	330	F18	Eimatt	Rieder, Moor
14	336	B4	Neuweid	Magerwiese, Bord

B Naturobjekte (N)

Nr.	Parz. Nr.	LRI Nr. ⁷	Ort / Name	Art
1	90	K80	Inner Wide	Einzelbaum, Linde
2	60	T1	Sandholi	Sandsteinbruch
3	76	K20	Untere Seppen	Einzelbaum, Linde
4	85	K141	Hübeli-Höhe	Einzelbaum, Linde
5	113	G1	Fuchsmatte	Schieferkohle-Aufschluss
6	255	-	Räberhof	Einzelbaum, Rosskastanie
7	309	K48	Unter Steinern	Einzelbaum, Linde
8	439	K53	Hinder Warmisbach	Einzelbaum, Linde
9	417	K142	Schumacherhof	Einzelbaum, Linde
10	462	K84a	Schürchnubel	Baumgruppe

C Aussichtspunkte (AP)

Nr.	Parz. Nr.	Ort / Name
1	85	Hübeli-Höhe

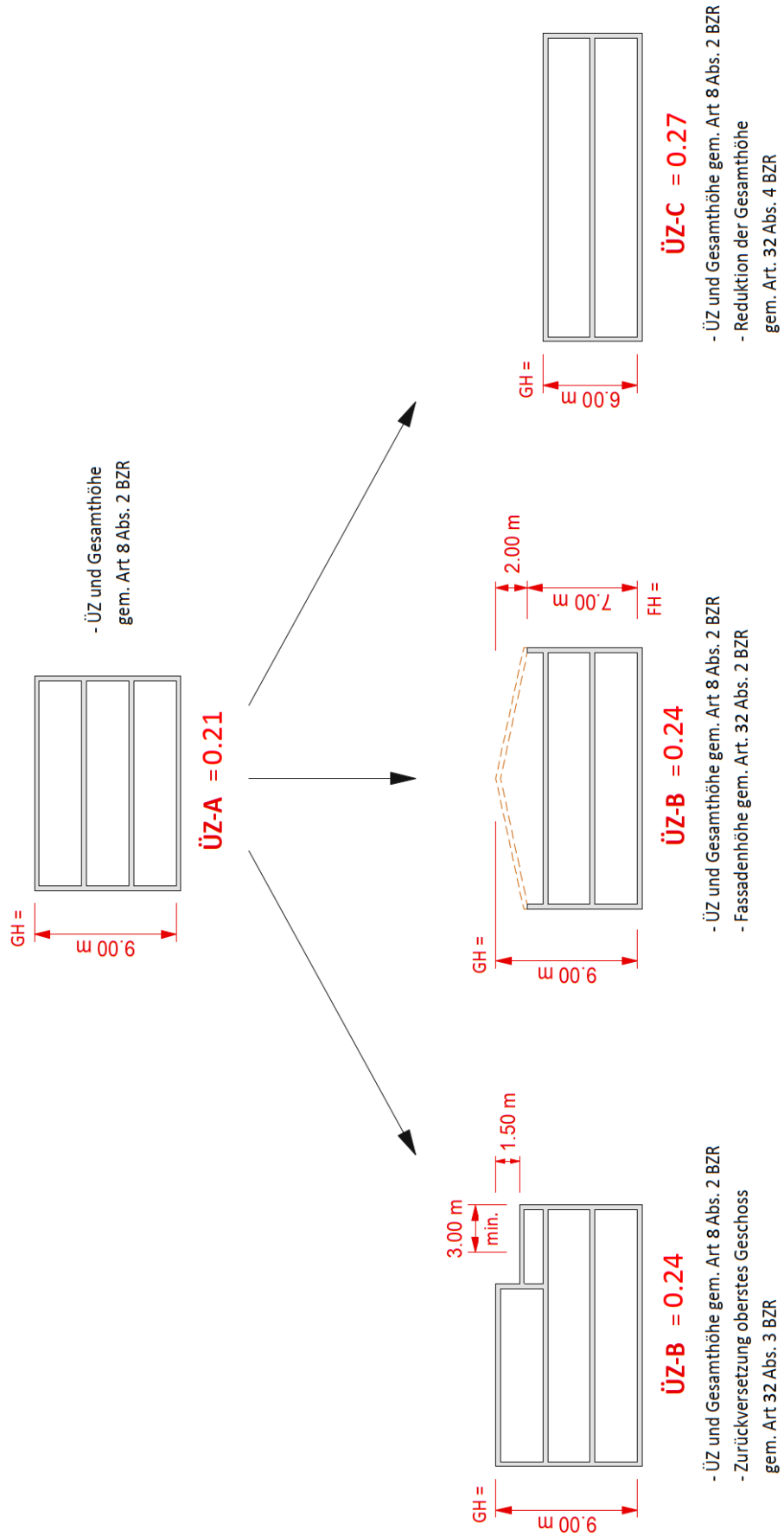
⁶ LRI Nr.: Objekte aus dem Lebensrauminventar; Nummern mit G bezeichnen Objekte aus dem Geologisch-geomorphologischem Inventar. Beide Inventare sind bei der Gemeinde einsehbar.

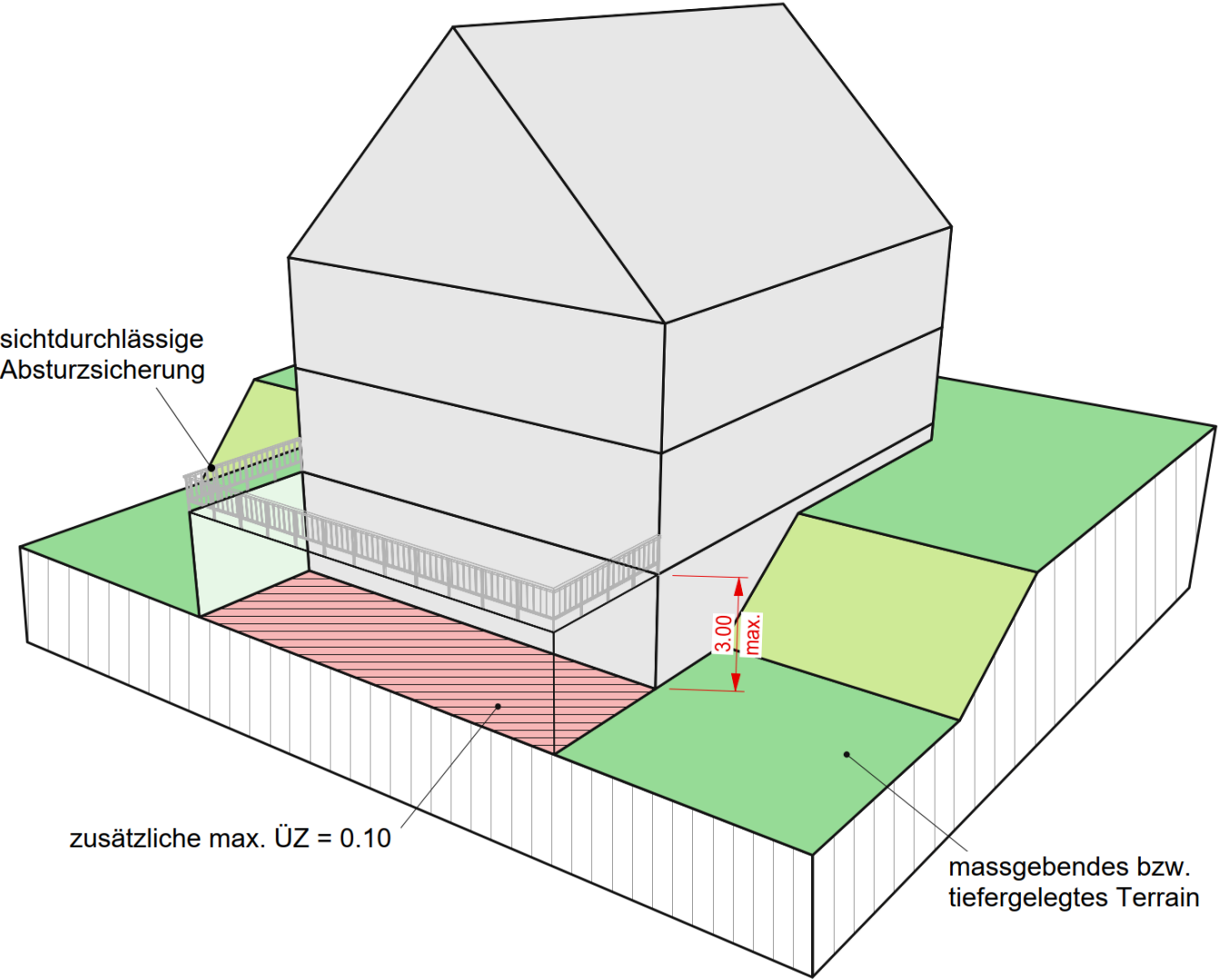
2 SKIZZEN ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ)

Anhang 2: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 32 BZR

Beispiel für Wohnzone Wb:





3 UMGANG MIT GEBIETEN MIT GESTALTUNGSPLAN-PFLICHT

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

Bezeichnung	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschrift
Hasehüsli	40, 41, 43, 44, 592, 725 (Teil)	Qualitative Bebauung	- Gesamtbetrachtung vornehmen und evtl. Überprüfung der Parzellenstruktur
Dorf / Käserei	65, 68, 69, 585, 651, 637, 638	Qualitativ Bebauung unter Berücksichtigung des kommunalen Richtplans	- Gesamtbetrachtung vornehmen - evtl. Überprüfung der Parzellenstruktur und parzellenübergreifende Bebauung - Berücksichtigung Kommunaler Richtplan - Qualitatives Verfahren (z.B. begleitete Planung)
Dorf / West	61, 75	Qualitative Bebauung	- Gesamtbetrachtung vornehmen - evtl. Überprüfung der Parzellenstruktur und parzellenübergreifende Bebauung - Berücksichtigung Kommunaler Richtplan (zumindest auf GS Nr. 61) - Qualitatives Verfahren (z.B. begleitete Planung)
Sonderbauzone für Hundeschule und Hundehaltung	153	Hundeschule, Hundepension	- Vgl. Artikel 13 BZR