



# Bau- und Zonenreglement

Ausgabe 4. Juni 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Planungsvorschriften</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>4</b>
	Art. 1 Zuständigkeit	4
	Art. 2 Bauen mit Qualität	4
	Art. 3 Fachgremium	5
	Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn	5
	Art. 5 Variantenverfahren	6
<b>II.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>	<b>6</b>
	Art. 6 Verfügbarkeit des Baulandes	6
	Art. 7 Grundmasse Bauzone	7
	Art. 8 Mindestnutzungen	8
	Art. 9 Überbauungsziffer (ÜZ)	8
	Art. 10 Dorfzone 1 (Do-1)	8
	Art. 11 Dorfzone 2 (Do-2)	9
	Art. 12 Schutzzone Margrethenhof (Sch-M)	9
	Art. 13 Sondernutzungszone Obere Meiengrüne (SoOM)	9
	Art. 14 Grünzonen (Gr-A, Gr-G)	9
	Art. 15 Landwirtschaftszone (Lw)	10
	Art. 16 Abbauzone (Ab)	10
	Art. 17 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	11
	Art. 18 Gefahrengebiete (G)	11
	Art. 19 Übriges Gebiet C (UeG-C)	12
	Art. 20 Naturschutzzone (Ns)	12
	Art. 21 Naturobjekte	13
	Art. 22 Freihaltezone Wildtierkorridor	13
	Art. 23 Kulturdenkmäler	14
	Art. 24 Archäologische Fundstellen (AFS)	14
	Art. 25 Geotopschutz	15
<b>2.</b>	<b>Sondernutzungspläne</b>	<b>15</b>
	Art. 26 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	15
<b>Teil B</b>	<b>Bauvorschriften</b>	<b>16</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>16</b>
	Art. 27 Reklamen	16
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>16</b>
	Art. 28 Abstellplätze	16
	Art. 29 Ersatzabgaben für Abstellplätze und für Spielplätze und Freizeitanlagen	17
<b>III.</b>	<b>Höhenmasse</b>	<b>17</b>

	Art. 30	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang) .....	17
<b>IV.</b>		<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....</b>	<b>18</b>
	Art. 31	Bepflanzung .....	18
	Art. 32	Dachaufbauten und - einschnitte .....	18
	Art. 33	Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang) .....	19
	Art. 34	Antennen .....	19
	Art. 35	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container .....	20
	Art. 36	Nebenräume, Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen.....	21
	Art. 37	Bauen in lärmbelasteten Gebieten .....	21
	Art. 38	Technische Gefahren.....	21
<b>V.</b>		<b>Energie.....</b>	<b>22</b>
	Art. 39	Energiegewinnung.....	22
<b>Teil C</b>		<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>22</b>
	Art. 40	Gebühren.....	22
	Art. 41	Strafbestimmungen .....	22
	Art. 42	Schlussbestimmung.....	22

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

## Teil A Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

---

#### Art. 1

#### Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

<sup>2</sup> Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

<sup>3</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Information der Bauherrschaft auf deren Kosten das Fachgremium oder andere unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Baugesuchen Modelle oder weitere Detailpläne verlangen, wenn das für die Prüfung wichtiger Fragen nötig ist.

---

#### Art. 2

#### Bauen mit Qualität

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu entwickeln und zu gestalten.

<sup>2</sup> Für deren Eingliederung ins Quartier- Orts- und Strassenbild dienen der Masterplan Dorfzentrum Ballwil und allenfalls weitere kommunale Konzepte und Studien als Grundlage. Weiter sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Parkierung.
- Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.

<sup>3</sup> Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist kann die Gemeinde einzeln oder in Kombination:

- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihm festgelegten Perimeter,
- b) für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Variantenverfahren gemäss Art. 5 verlangen.

<sup>4</sup> Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

---

### Art. 3 Fachgremium

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung in den Dorfzonen, der Schutzzone Margrethenhof, sowie für die Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen ein Fachgremium ein. In den übrigen Zonen zieht die Gemeinde das Fachgremium bei Bedarf bei.

<sup>2</sup> Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die Beurteilung des Fachgremiums hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

<sup>3</sup> Das Fachgremium besteht aus sachverständigen Personen der Disziplinen Architektur und Städtebau. Weitere Mitglieder können das Fachgremium ergänzen.

---

### Art. 4 Koordination bei Planungsbeginn

Für die Erteilung der Baubewilligung in den Dorfzonen, der Schutzzone Margrethenhof und bei Kulturdenkmälern sind bauliche Veränderungen mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für Dritte nicht verbindlich.
- c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

---

**Art. 5****Variantenverfahren**

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

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

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

- a) einen der Teilnehmenden am Variantenverfahren selber bestimmen,
- b) ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem letzten Verfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

## II. Nutzungsplanung

### 1. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

---

**Art. 6****Verfügbarkeit des  
Baulandes**

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

## Art. 7 Grundmasse Bauzone

Bauzonen	Abkürzung	Einbezug Fachgremium + Koordination Art. 3 / 4	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) Art. 9 Abs 1	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) Art. 9 Abs 2	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) Art. 9 Abs 3	Überbauungsziffer 4 Kleinbauten und Anbauten) Art. 9 Abs 4	Gesamthöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG in m <sup>a)</sup>	Gebäudelänge in m	Grenzabstand gemäss § 122 PBG in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV
Dorfzone 1	Do-1	x	ja	ja	ja	nein	Gemäss Art. 10				13.5 <sup>b)</sup>	offen	4.0	III
Dorfzone 2 (bisher Sonderbauzone Zentrum)	Do-2	x	ja	ja	ja	nein	Gemäss Art. 11 und GP				Art. 11	offen	5.0	III
Schutzzone Margrethenhof	Sch-M	x	ja	ja	nein	nein	Gemäss Art. 12 und Bebauungsplan				offen	§ 122 Abs 3 PBG	II	
Wohnzone A (neu)	W-A		ja	ja	nein	nein	0.29	-	0.31	Art. 9	16.5	offen	6.5	II
Wohnzone B (bisher W3)	W-B		ja	ja	nein	nein	0.29	-	0.31	Art. 9	13.5	offen	5.0	II
Wohnzone C (bisher W2-d)	W-C		ja	ja	nein	nein	0.26	0.34	0.28	Art. 9	10.0 / 11.5 <sup>c)</sup>	30.0	4.0 / 5.0 <sup>d)</sup>	II / III <sup>e)</sup>
Wohnzone D (bisher W2-l)	W-D		ja	ja	nein	nein	0.26	0.34	0.28	Art. 9	9.3	30.0	4.0	II
Wohn- und Geschäftszone A	WG-A		ja	ja	ja	nein	0.29	-	0.31	Art. 9	16.5	offen	6.5	III
Wohn- und Geschäftszone B	WG-B		ja	ja	ja	nein	0.29	-	0.31	Art. 9	13.5 / 15.0 <sup>f)</sup>	offen	5.0 / 6.5 <sup>d)</sup>	III
Wohn- und Geschäftszone C	WG-C		ja	ja	ja	nein	0.26	0.34	0.28	Art. 9	10.0 / 11.5 <sup>f)</sup>	offen	4.0 / 5.0 <sup>d)</sup>	III
Arbeitszone 1 (In-I, In-II)	Ar-1		§ 46 Abs. 3 PBG	ja	ja	ja	0.6 <sup>g)</sup>	-	-	-	15.0	offen	6.5	IV
Arbeitszone 2 (bisher Ge)	Ar-2		§ 46 Abs. 3 PBG	ja <sup>h)</sup>	ja <sup>h)</sup>	nein	0.6 <sup>g)</sup>	-	-	-	15.0	offen	6.5	III
Sondernutzungszone Obere Meiengrüne	SoOM						Gemäss Art. 13 BZR					§ 122 Abs 3 PBG	III	
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ						Gde legt fest; Nutzung gemäss BZR Anhang 1 sowie § 48 PBG					§ 122 Abs 3 PBG	II / III <sup>e)</sup>	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF						Gde legt fest; Nutzung gemäss BZR Anhang 2 sowie § 49 PBG					§ 122 Abs 3 PBG	III	
Grünzone Allgemein	Gr-A						§ 50 PBG und Art. 14 Abs. 1 BZR					--	III	
Grünzone Gewässerraum	Gr-G						§ 50 PBG; Art. 41 Eidg. GschV und Art. 14 Abs. 2 BZR					--	III	
Verkehrszone	Vz						Gemäss § 52 PBG					--	III	

- a) Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche zusätzlich höchstens 50 cm über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen.
- b) Für Bauten direkt an der Dorfstrasse wird die Gesamthöhe ab jeweiligem Niveau der Dorfstrasse gemessen (§112a Abs. 2a PBG)
- c) Gesamthöhe bei Gebäuden mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach, dessen First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist und dessen Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion liegt. Diese Gesamthöhe wird nur gewährt, wenn damit kein weiteres Geschoss realisiert wird (Anhang 4).
- d) Grenzabstand für Bauten mit realisierter Gesamthöhe grösser als 11.0 m (W-C und WG-C) und grösser als 14.0 m (WG-B)
- e) Zuordnung gemäss Zonenplan
- f) Gesamthöhe bei Gebäuden, deren gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine Geschosshöhe von mehr als 3.0 m benötigt.
- g) Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist und die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.
- h) In den Arbeitszonen 2 östlich an der Hochdorfstrasse und zwischen der Hochdorfstrasse und der Weiherstrasse sind neue, reine güterverkehrsintensive Betriebe wie Transport-, Logistik- und Lagerbetriebe nicht zulässig

---

Art. 8  
Mindestnutzungen

<sup>1</sup> In den Arbeitszonen sind neue Gebäude mit weniger als zwei nutzbaren Stockwerken nicht zulässig. Die Gemeinde kann für besondere betriebliche Anforderungen, für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort und für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen Ausnahmen zulassen.

---

Art. 9  
Überbauungsziffer (ÜZ)

<sup>1</sup> Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle Art. 7.

<sup>2</sup> Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen C und D und der Wohn- und Geschäftszone C die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m, gilt die ÜZ-2 gemäss Tabelle in Art. 7.

<sup>3</sup> Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die ÜZ-3 gemäss Tabelle in Art. 7.

<sup>4</sup> Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich eine separate Überbauungsziffer:

- a) für Parzellenflächen bis 2'000 m<sup>2</sup>: 0.08, mindestens jedoch 50 m<sup>2</sup>
- b) für Parzellenflächen über 2'000 m<sup>2</sup>: 0.05

<sup>5</sup> Wo in der Tabelle Art. 7 keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte fest.

---

Art. 10  
Dorfzone 1 (Do-1)

<sup>1</sup> Die Dorfzone 1 dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Dorfcentrums und der Bebauung entlang der Dorfstrasse. Die Ziele und Grundhaltungen des "Masterplan Dorfcentrum Ballwil" vom 16. Juni 2015 sind für das entsprechende Gebiet gemäss Zonenplan zu beachten. Dabei sind öffentliche und private Anliegen gegenseitig zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Im Bebauungsplanpflichtgebiet „Dorfcentrum“ sind die Hauptfassaden der Bauten und deren Nutzung im Erdgeschoss funktional und optisch auf den Strassenraum abzustimmen.

<sup>3</sup> Es sind nur allseits gleich geneigte Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mind. 25° gestattet. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn der „Bebauungsplan Dorfcentrum“ dies vorsieht oder wenn die Dachformen nicht stören und gut gestaltet sind.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligungen Auflagen über die Gestaltung der Vorplätze, der offenen Parkplätze und des Strassenraumes festlegen (Art des Bodenbelags, Bepflanzung usw.).



---

**Art. 11****Dorfzone 2 (Do-2)**

<sup>1</sup> Die Dorfzone 2 dient der Realisierung einer dichten Zentrumsüberbauung. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan ist unter der Einhaltung der Abs. 3 und Abs. 4 auf der Grundlage des Siegerprojekts des Schlussberichts zum Studienauftrag Oberdorf Ballwil vom 25.08.2017 zu erarbeiten. Die Verteilung der Bauten auf dem Areal, die Erschliessung sowie die Nutzung und die Gestaltung des Aussenraums regeln maximal zwei Gestaltungspläne.

<sup>3</sup> Die ÜZ 1, 2 und 3 beträgt maximal 0.3. Die ÜZ-4 beträgt maximal 0.05.

<sup>4</sup> Für die Bauten am Knoten Dorfstrasse / Luzernstrasse und an der Dorfstrasse gilt eine Gesamthöhe von maximal 19.50 m. Für alle übrigen Bauten gilt eine Gesamthöhe von maximal 17.50 m. Ab Niveau Dorfstrasse dürfen nicht mehr als sechs Stockwerke und ein nicht für Wohnen genutztes Dach sichtbar sein.

---

**Art. 12****Schutzzone****Margrethenhof (Sch-M)**

<sup>1</sup> Die Schutzzone Margrethenhof dient dem Erhalt und der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Ensembles Margrethenhof. Es darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der auf der Grundlage eines Variantenverfahrens gemäss Art. 5 erarbeitet wurde.

<sup>2</sup> Bauten dürfen umgebaut oder ersetzt werden, wenn die Änderungen bezüglich Lage, Dimensionen und Gestaltung dem Hofcharakter entsprechen.

---

**Art. 13****Sondernutzungszone****Obere Meiengrüne****(SoOM)**

<sup>1</sup> Die Sondernutzungszone Obere Meiengrüne sichert, nebst der landwirtschaftlichen Nutzung, ein Reitzentrum mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen sowie den notwendigen Unterhalt.

<sup>2</sup> Es besteht Gestaltungsplanpflicht. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Hofbild und die Nutzungen festzulegen.

<sup>3</sup> Bei Einstellung des Reitbetriebs ist das betroffene Gebiet wieder der Landwirtschaftszone im ordentlichen Verfahren zuzuweisen.

---

**Art. 14****Grünzonen (Gr-A, Gr-G)**

<sup>1</sup> In der Grünzone Allgemein (Gr-A) gilt folgendes:

- a) Die Nutzung als Garten, als Park und zu landwirtschaftlichen Zwecken sowie entsprechende Anlagen und Einrichtungen sind gestattet.
- b) Die Bepflanzungen und das Gelände sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen.

<sup>2</sup> In der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Wo die Grünzone Gewässerraum als überlagerte Zone dargestellt wird, darf die

entsprechende Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.

---

Art. 15  
Landwirtschaftszone  
(Lw)

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

<sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 16  
Abbauzone (Ab)

<sup>1</sup> Die Abbauzone ist eine Grundnutzungszone.

<sup>2</sup> In der Abbauzone sind der Abbau von Kies, Sand, Lehm und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial entsprechend der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) zulässig.

<sup>3</sup> An den im Zonenplan bezeichneten Standorten sind für die Dauer des Abbaus, nebst den Bauten und Anlagen für die Kiesausbeutung, auch solche für Aufbereitungs- und Mischwerke zulässig, die in einer direkten Beziehung zur Aufbereitung des abgebauten und angelieferten, verwertbaren mineralischen Materials stehen.

<sup>4</sup> Nach abgeschlossenem Abbau und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder grundsätzlich der Landwirtschaftszone und gemäss Rekultivierungsplänen im Umfang von mindestens 15% der Abbaufäche Gebieten mit naturnahen Lebensräumen zuzuführen. Der Schutz der naturnahen Lebensräume erfolgt durch die Gemeinde aufgrund von Art. 20 BZR.

<sup>5</sup> Die Bewilligung für Abbau und die Wiederauffüllung mit zulässigem Material gemäss VVEA erteilt die Gemeinde unter Beachtung des Bewilligungsverfahrens der kant. Gesetzgebung und insbesondere auch unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsbelastung.

<sup>6</sup> Wo Rekultivierungspläne fehlen, kann die Gemeinde die Erarbeitung dieser Pläne innert 5 Jahren seit Inkrafttreten dieses Reglements verlangen. Rekultivierungspläne sind unter Vorbehalt kant. Sonderbewilligungen von der Gemeinde zu genehmigen. Die Gemeinde kann Abbau- oder Auffüllbewilligungen sistieren bis Rekultivierungspläne vorliegen.

<sup>7</sup> Ausserhalb der Abbauzone dürfen keine Abbaubewilligungen erteilt werden.

<sup>8</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

**Art. 17****Freihaltezone****Gewässerraum (Fr-G)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

<sup>3</sup> Die Festlegung des Gewässerraumes gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

---

**Art. 18****Gefahrengebiete****(G)**

<sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

<sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

<sup>3</sup> Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

<sup>4</sup> Die Gefahrengebiete 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.

<sup>5</sup> Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

<sup>6</sup> Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- a) Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- b) Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- c) Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.

- d) Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- e) Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- f) Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

<sup>7</sup> Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- a) In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- b) Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

---

Art. 19  
Übriges Gebiet C  
(UeG-C)

<sup>1</sup> Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.

<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

Art. 20  
Naturschutzzone (Ns)

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforssten 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.

<sup>4</sup> Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgenden Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

<sup>5</sup> 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

<sup>6</sup> 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 den zuständigen Behörden und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

---

## Art. 21

### Naturobjekte

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

<sup>3</sup> Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

<sup>4</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

---

## Art. 22

### Freihaltezone

### Wildtierkorridor

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagerte Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten und gegebenenfalls wiederherzustellen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet.

<sup>3</sup> Ausnahmen für angemessene Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen können gewährt werden, wenn die Ziele nach Abs.1 nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

<sup>4</sup> Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftungs- oder Fusswegen sowie Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume.

<sup>5</sup> Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere Stacheldrahtzäune, Drahtgitterzäune, Hochleistungs-Elektrozäune, Mauern sowie weitere Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigt.

<sup>6</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

---

## Art. 23 Kulturdenkmäler

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die erhaltens- und schützenswerten Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Objekte sowie Baugruppen. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.

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

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann bei den als „erhaltenswert“ eingestuften Objekten Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen. Auf begründeten Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Gemeinde unter Abwägung aller Interessen und unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien ganz oder teilweise auf den Schutz verzichten. Es gilt Art. 4.

---

## Art. 24 Archäologische Fundstellen (AFS)

<sup>1</sup> Der Kanton erfasst die Archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Schutzzone im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die Archäologischen Schutzzonen orientierend dargestellt.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

---

## Art. 25 Geotopschutz

<sup>1</sup> INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Aufschlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

<sup>2</sup> INR-Geo-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.

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

<sup>4</sup> Die heutige und künftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

<sup>5</sup> Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nur zulässig, wenn sie einem übergeordneten Interesse (z.B. Abbaugbiet gemäss kant. Richtplan) entsprechen. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

## 2. Sondernutzungspläne

---

### Art. 26 Ergänzende Gestaltungsplan- bestimmungen

<sup>1</sup> Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 3'000 m<sup>2</sup> kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder dem Bebauungsplan zulassen. Bezüglich Überbauungsziffer und Gesamthöhe gelten folgende maximalen Abweichungen:

	ÜZ	Gesamthöhe
<b>ohne</b> Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR		
GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	Keine Abweichung
GP innerhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 10%
<b>mit</b> Variantenverfahren gemäss Art. 5 BZR		
GP ausserhalb Pflichtgebiet	+ 10%	+ 10 %
GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20%	+ 3 m

<sup>2</sup> Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

<sup>3</sup> Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum, Miete, zielgruppenspezifisches Wohnen) festlegen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann ein Energiekonzept verlangen.

<sup>6</sup> Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

<sup>7</sup> Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

<sup>8</sup> In der Wohnzone A Ambar/Breite/Linggenstrasse gilt zusätzlich:

- a) In Abweichung von Abs. 1 darf die zonengemässe Gesamthöhe von 16.5 m mit Gestaltungsplänen nicht überschritten werden.
- b) Der Gestaltungsplan im Gestaltungsplanpflichtgebiet Ambar/Breite ist auf der Grundlage eines Variantenverfahrens gemäss Art. 5 BZR zu erarbeiten.
- c) Umbauten oder Zweckänderungen in den bestehenden Gebäudevolumen, Anpassungen bei der Parkierung oder der Umgebung und technisch bedingten Aufbauten sowie die Erstellung von Solaranlagen oder anderen Anlagen für die Gewinnung erneuerbarer Energien kann der Gemeinderat in Ergänzung zur vorstehenden Ziff. 6 im Gestaltungsplanpflichtgebiet Ambar/Breite ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht bewilligen.

## Teil B Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

---

#### Art. 27 Reklamen

Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nur innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
- b) Sie werden nur aufgrund einer von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Richtlinie bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind.

### II. Erschliessung

---

#### Art. 28 Abstellplätze

<sup>1</sup> Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung unter Berücksichtigung folgender Normen fest:



- a) bei Gebäuden bis 3 Wohnungen:
  - pro Wohnung bis 2.5 Zimmer je 1 Abstellplatz
  - pro Wohnung ab 3 Zimmer je 2 Abstellplätze
- b) bei Gebäuden ab 4 Wohnungen:
  - pro Wohnung bis 2.5 Zimmer je 1 Abstellplatz
  - pro Wohnung ab 3 Zimmer je 1.5 Abstellplätze
  - pro Wohnung jeder Grösse zusätzlich 0.25 Besucherparkplätze mit entsprechender Bezeichnung

Halbe Parkplätze sind auf die nächst grössere Zahl aufzurunden. Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

<sup>2</sup> Bei anderen Bauten und Nutzungen (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt die Gemeinde die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der VSS-Richtlinien fest.

<sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind auf privatem Grund zu realisieren und dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>4</sup> Die Fläche für einen Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS- Richtlinien genügen.

<sup>5</sup> Die Gemeinde ist berechtigt, nach § 94 StrG, die Abstell- und Verkehrsflächen zu regeln bzw. herabzusetzen.

<sup>6</sup> Bei neuen Bauprojekten mit mehr als 35 Abstellplätzen sind diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

<sup>7</sup> Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements schon bestehen, kann die Gemeinde die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.

---

Art. 29  
Ersatzabgaben für  
Abstellplätze und für  
Spielplätze und  
Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für Abstellplätze gemäss § 95 StrG beträgt CHF 8'000 pro „nicht realisiertem Abstellplatz“ (Stand 2017).

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt CHF 200 pro m<sup>2</sup> „nicht realisierter Spielfläche“ (Stand 2017).

<sup>3</sup> Die Ansätze werden alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst.

### III. Höhenmasse

---

Art. 30  
Abgrabungen am  
Gebäude  
(vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Bei Abgrabungen wird die zonengemässe zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 7 um das Mass der Abgrabungen an der talseitigen Fassade reduziert. Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. Ausgenommen

davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 6.5 m sind.

<sup>2</sup> Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind

- c) Klein- und Anbauten gemäss Art. 9 Abs. 4, wobei sich deren Überbauungsziffer um das entsprechende Mass reduziert,
- d) Einstellhallen gemäss § 13a PBV und
- e) Lifтанlagen und Wärmedämmung gemäss § 14a PBV.

## IV. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

---

### Art. 31 Bepflanzung

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.

<sup>2</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

<sup>3</sup> In dem im Zonenplan gekennzeichneten Gebiet Oberlinggen sind die Strassen- und Platzräume mit einheimischen Baumarten zu bepflanzen. Zu Gunsten eines einheitlichen Strassenbildes haben Bauten südlich der beiden Stichstrassen eine 1 m hohe Hecke (wintergrüner Liguster) zur Strasse hin zu pflanzen. Die Böschungen nördlich der beiden Stichstrassen sind mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Der Gemeinderat kann weitere Vorgaben machen.

---

### Art. 32 Dachaufbauten und - einschnitte

<sup>1</sup> Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Retention oder die Energiegewinnung zu nutzen.

<sup>2</sup> Auf dem obersten realisierbaren Geschoss sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten zulässig, wenn

- a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
- b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 1.5 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und
- c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

---

## Art. 33

### Terraingestaltung

(vgl. Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmasse überragen.

<sup>2</sup> Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

- ab massgebendem Terrain      max. Höhe 1.5 m
- ab tiefer gelegtem Terrain      max. Höhe 2 m

<sup>3</sup> Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.

<sup>4</sup> Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung Abweichungen zu diesen Bestimmungen erlauben.

---

## Art. 34

### Antennen

<sup>1</sup> Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

<sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- c) Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

<sup>4</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszone, Sondernutzungszone Obere Meiengrüne: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer

Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

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

<sup>5</sup> In den reinen Wohnzonen, in den Dorfzonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.

<sup>6</sup> An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern, sowie in den Schutzzonen (Schutzzone Margrethenhof, Ortsbildschutzzone Gibelflüh) und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Zonen und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

<sup>7</sup> Antennenanlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Sie sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

---

Art. 35  
Abstellplätze für  
Kehrichtgebinde und  
Container

Im Einzugsgebiet der Kehrichtabfuhr sind bei Neubauten auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde kann Sammelplätze für Kehrichtgebinde und Container verlangen.

---

Art. 36  
Nebenräume,  
Einstellräume für  
Fahrräder und  
Kinderwägen

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung zu erstellen.

<sup>2</sup> In Ergänzung zu den notwendigen Abstellflächen für Fahrräder sind in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen ohne Treppen zugängliche, separate Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

<sup>4</sup> Für die Bemessung der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen.

---

Art. 37  
Bauen in lärmbelasteten  
Gebieten

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten sind im Baubewilligungsverfahren Lärmschutzmassnahmen anzuordnen, 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.

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen (Art. 31 Abs. 2 LSV) und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

---

Art. 38  
Technische Gefahren

<sup>1</sup> Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte „Technische Gefahren“ zu beachten.

<sup>2</sup> Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind.

<sup>3</sup> Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

<sup>4</sup> Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

<sup>5</sup> Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

## V. Energie

---

### Art. 39 Energiegewinnung

Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden sind besonders sorgfältig anzuordnen und nach Möglichkeit als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren oder direkt auf diese aufzusetzen. Aufgeständerte Anlagen dürfen die zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten.

## Teil C Schlussbestimmungen

---

### Art. 40 Gebühren

<sup>1</sup> Die Gemeinde legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.

<sup>2</sup> Bei der Festlegung der Gebühren sind:

- a) Die verwaltungsinternen und externen Aufwendungen nach Aufwand zu berechnen.
- b) Die Spruchgebühr der Gemeinde auf 1 Promille der Baukosten; im Minimum auf CHF 250.00 festzulegen.

<sup>3</sup> Für die Prüfung von Baueingaben, Sondernutzungsplänen, Konzepten, Studien usw. erhebt die Gemeinde Gebühren nach Zeitaufwand. Die Gebühr ist auch geschuldet, wenn das Gesuch nicht bewilligt wird.

<sup>4</sup> Für spezielle Gutachten kann die Gemeinde angemessene Vorschüsse zur Sicherstellung der Kosten erheben.

---

### Art. 41 Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis Fr. 40'000.--

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 20 Abs. 2, 3 und 5 sowie Art. 21 abs. 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

---

### Art. 42 Schlussbestimmung

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 24. November 1995 wird aufgehoben.

<sup>3</sup> Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung hängig sind, sind bezüglich der Nutzungsziffern ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnutzungsziffer) zu beurteilen.

<sup>4</sup> Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden aufgehoben:

- a) Meierhöfli vom 27. Januar 2011
- b) Linggen (Linggenweid / Erlenweg) vom 26. August 1998
- c) Sternmattli vom 13. November 2006
- d) Schönfeld vom 28. Juli 2000
- e) Breite vom 16. Juni 1994
- f) Margrethenhof vom 6. Oktober 1995
- g) Schloss vom 27. Dezember 1994
- h) Neuhaus vom 27. Juli 1992
- i) Breite/Linggenstrasse vom 18. April 2001
- j) Bergen vom 12. Dezember 1990
- k) Neuheim vom 7. April 1976 mit Änderungen vom 3. Juli 1989 und 21. März 1997

<sup>5</sup> Für folgende Gestaltungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie werden per 31. Dez. 2023 aufgehoben:

- a) Morgenhalden/Rigiblick vom 20. November 2006
- b) Oberlinggen vom 10. Juli 2008 mit Anpassungen vom 22. Oktober 2009

## Genehmigungsvermerke

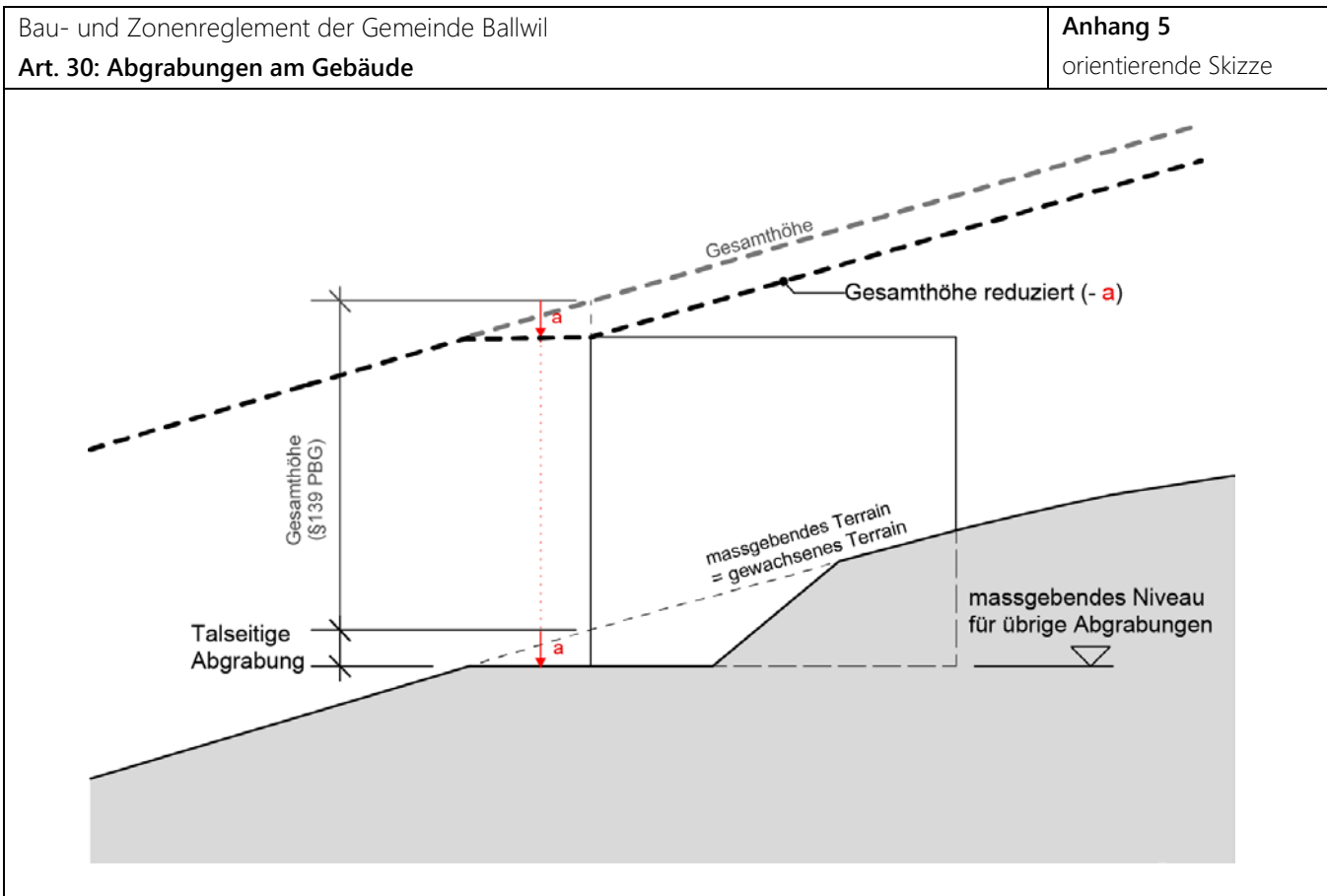
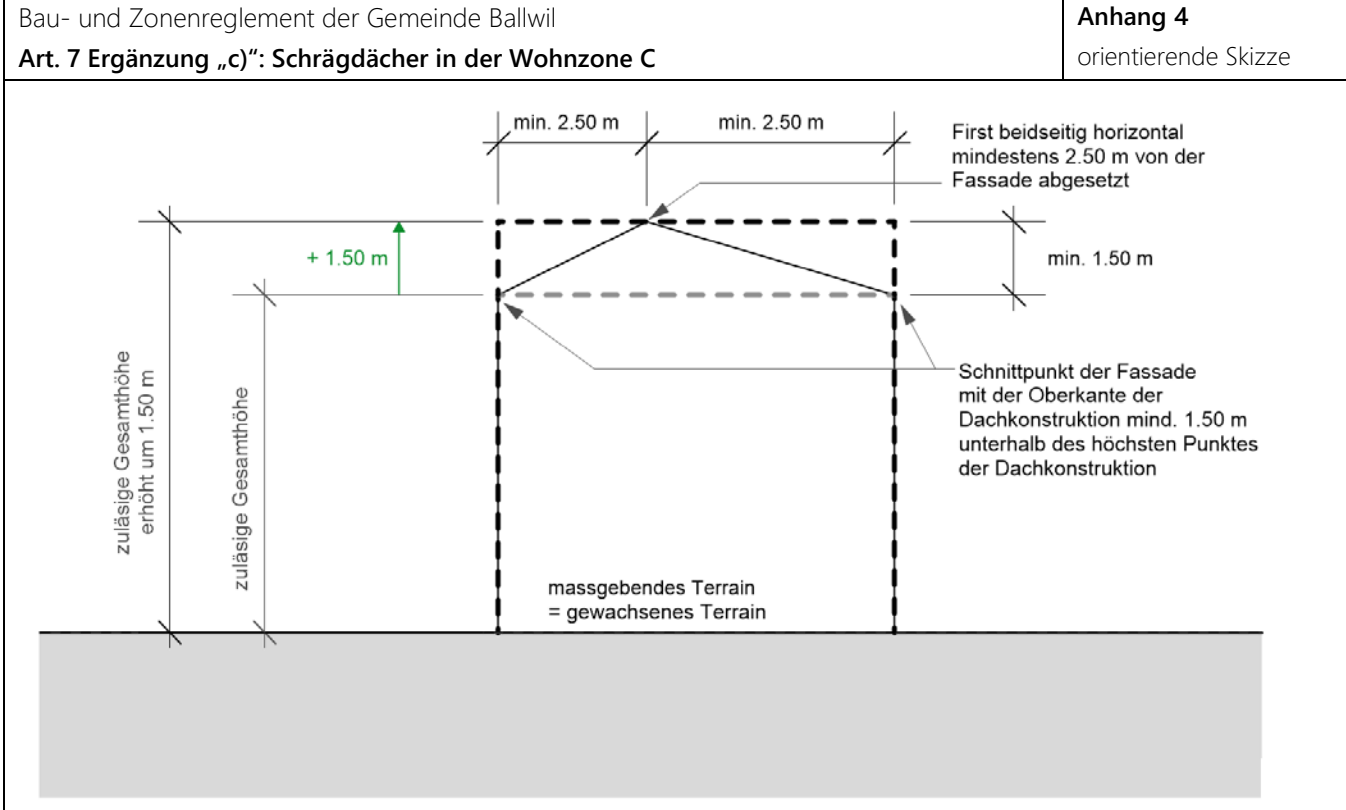
- a. Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 24. Juni 2019.  
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1143 vom 28. Oktober 2019 mit Änderungen genehmigt; geändert vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 35 vom 7. Januar 2020.
- b. 1. Teilrevision von der Gemeindeversammlung beschlossen am 4. Juni 2024:  
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 64 vom 24. Januar 2025 genehmigt.  
(Zonenplan Gebiet Ambar/Breite und BZR Art. 26 Abs. 8 / Art. 34 Abs. 4 und 6)

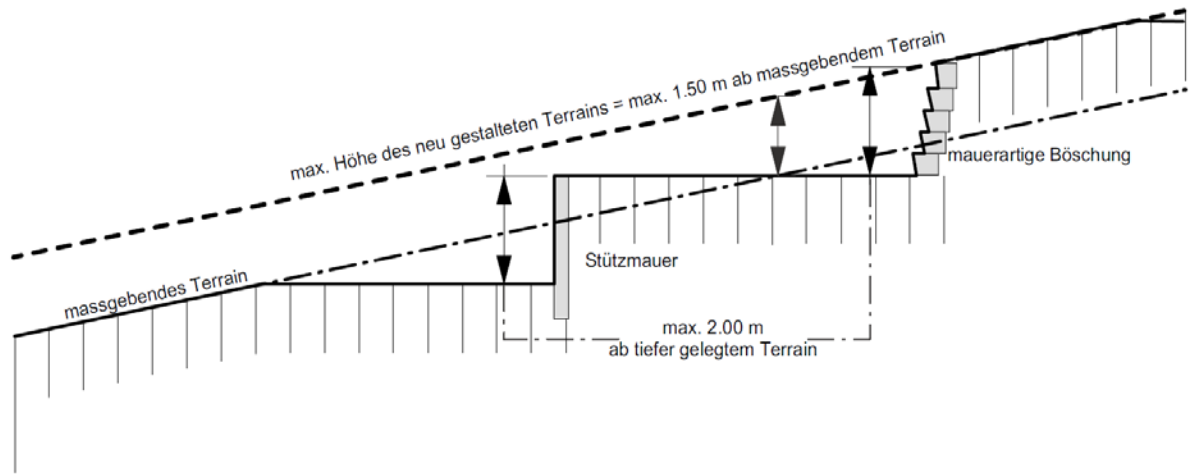
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ballwil		<b>Anhang 1</b>
<b>Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke</b>		verbindlich
Zonennummer	Bezeichnung	Zweck
1	-	Kirchliche Bauten, Friedhofanlagen
2	Ambar	Schule, Verwaltung, Freizeit, Sport, Parkplätze
3	Ambar	Schule, Verwaltung, Freizeit, Sport, Parkplätze
4	Gerligen	Infrastrukturanlagen
5	Höhe	Infrastrukturanlagen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ballwil		<b>Anhang 2</b>
<b>Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen</b>		verbindlich
Zonennummer	Bezeichnung	Zweck
6	Gerligen	Spiel- und Sportanlagen
7	Gorgen	Freizeitanlagen, Tierpark
8	Gerligen	Reitplatz (keine Hochbauten, keine Erdbewegungen näher als 6 m zur Uferböschungsoberkante)

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ballwil		<b>Anhang 3</b>
<b>Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV</b>		orientierende Skizze

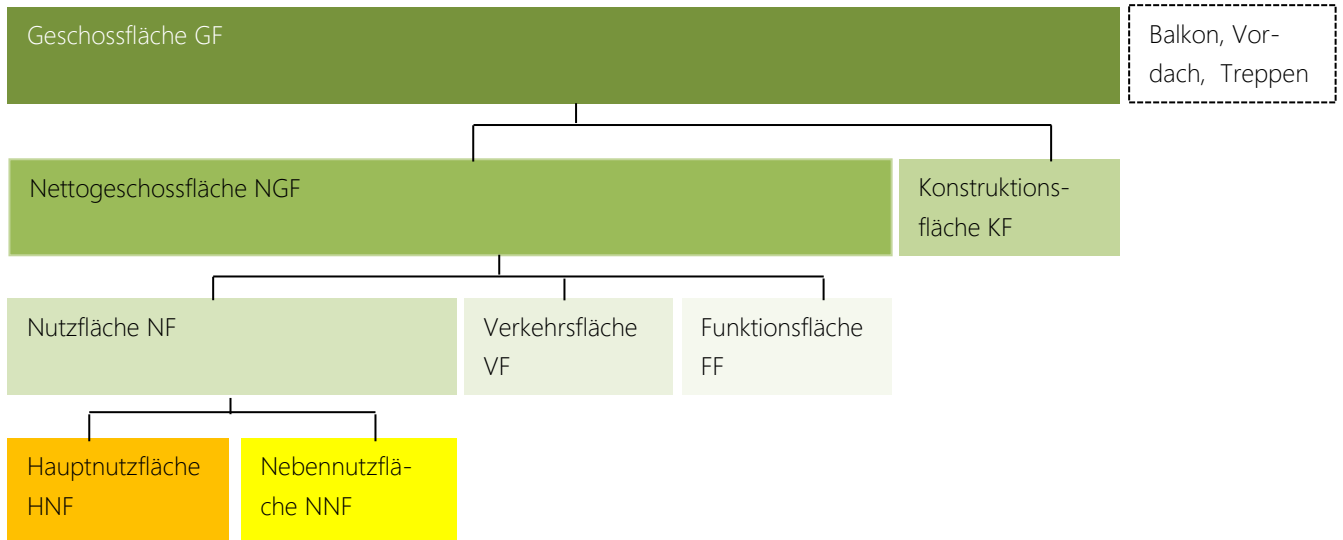






## Anhang 7: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)

(orientierend)



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

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

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.  
 - Korridore  
 - Eingangshallen  
 - Treppen  
 - Rampen  
 Aufzugs-schächte

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

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:  
 - Aussenwände  
 - Innenwände  
 Stützen und Brüstungen