

Revision der Ortsplanung

Nr. 790.01

Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Adligenswil

1. öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 4. Juli 2023
 2. öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024
 3. öffentliche Auflage vom 24. Juni bis 23. Juli 2024
-

An der Urnenabstimmung beschlossen am 24. November 2024

Gemeinde Adligenswil

Datum

17. September 25
.....
Markus Gabriel
Gemeindepräsident

.....
Esther Müller
Geschäftsführerin

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 724 vom 23. Juni 2025 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und/oder Korrekturen.



12.9.25
.....
Datum

.....
Unterschrift

Im Interesse einer leichteren Lesbarkeit ist im gesamten Text die männliche Form verwendet;
die weibliche Form ist selbstverständlich eingeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

A.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	4
I.	Allgemeine Bestimmungen	4
§ 1	Bauen mit Qualität	4
§ 2	Koordination	5
§ 3	Qualitätssicherndes Verfahren	5
II.	Nutzungsplanung	6
1.	Gemeinsame Bestimmungen	6
§ 4	Zuordnung von Lärm-Empfindlichkeitsstufen	6
§ 5	Gewerbsmässige kurzzeitige Vermietung	6
§ 6	Höhen	7
§ 7	Zonenplan	7
2.	Bauzonen	8
§ 8	Wohnzonen W-A, W-B, W-C	8
§ 9	Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen W-eB	9
§ 10	Wohnzone mit Terrassenhäusern W-T	9
§ 11	Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen W-S / M-S / Ar-S	10
§ 12	Kernzonen K-A, K-B	10
§ 13	Mischzone M	11
§ 14	Arbeitszonen mit Wohnanteil Ar-W a, Ar-W b	12
§ 15	Arbeitszone Industrie Ar-I	12
§ 16	Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau Sb-G	13
§ 17	Zone für öffentliche Zwecke öZ	14
§ 18	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	14
§ 19	Grünzone Gr	15
§ 20	Grünzone Gewässerraum Gr GewR	15
§ 21	Verkehrszone Vz	16
3.	Nichtbauzonen	16
§ 22	Landwirtschaftszonen Lw, Lw-B	16
§ 23	Reservezone Rz	16
§ 24	Übriges Gebiet UeG	17
§ 25	Freihaltezone Gewässerraum Fh GewR	17
4.	Schutzzonen und -objekte	18
§ 26	Naturschutzzone Ns	18
§ 27	Ortsbildschutzzone Dottenberg Ob	19
§ 28	Landschaftsschutzzone Ls	19
§ 29	Pufferzone Grünstrukturen Pu	20
§ 30	Schutz von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und -reihen	20
§ 31	Kulturdenkmäler	21
§ 32	Archäologische Fundstellen	22
§ 33	Geologische und geomorphologische Elemente	22
5.	Sondernutzungsplanung	23
§ 34	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	23

B.	BAUVORSCHRIFTEN	24
I.	Allgemeine Bestimmungen	24
II.	Erschliessung	24
§ 35	Vorschriften über die Abstell- und Verkehrsflächen	24
§ 36	Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers	25
III.	Abstände	26
§ 37	Zusammenbau an der Grenze	26
§ 38	Strassenabstände von Neubauten	26
IV.	Höhenmasse	26
§ 39	Abgrabungen	26
§ 40	Ermittlung des massgebenden Terrains	26
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	28
§ 41	Dachgestaltung	28
§ 42	Begrünung	29
§ 43	Terrainveränderungen	29
§ 44	Antennenanlagen	30
§ 45	Reklameanschlagstellen	31
§ 46	Firmenanschriften	31
VI.	Schutz der Gesundheit	32
§ 47	Ersatzabgaben für Kinderspielplätze	32
§ 48	Bereitstellung von Siedlungsabfällen	32
§ 49	Nebenräume und Einstellräume	33
VII.	Sicherheit	34
§ 50	Naturgefahren	34
C.	BEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	35
§ 51	Ergänzende Bestimmungen für die Baubewilligung	35
D.	RECHTSSCHUTZ	35
§ 52	Beschwerderecht	35
E.	AUFSICHT, VOLLZUG, GEBÜHREN, STRAFEN	36
§ 53	Gebühren	36
§ 54	Strafbestimmungen	36
F.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	37
§ 55	Schlussbestimmungen	37

ANHANG

Anhang 1	Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen	39
Anhang 2	Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	41
Anhang 3	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	49
Anhang 4	Skizzen zur Erläuterung des Bau- und Zonenreglements	50
Anhang 5	Auszug aus dem Schlussbericht Schlussbericht des Workshop- verfahrens Entwicklung «Dorfkern», Adligenswil	53
Anhang 6	Definition Flächen gemäss SN 504 416 (orientierend)	54

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Adligenswil

erlassen, gestützt auf die §§ 17 und 34 - 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG), § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), § 4 der Reklameverordnung vom 3. Juni 1997 und § 17 lit. b der Gemeindeordnung Adligenswil vom 1. Januar 2016 folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1	<i>Zuständige Stelle der Gemeinde</i>
§ 1a	<i>Träger der Planung</i>
§ 2	<i>Ziele und Grundsätze der Raumplanung</i>
§ 3	<i>Aufgaben</i>
§ 6	<i>Information und Mitwirkung der Bevölkerung</i>

§ 1

Bauen mit Qualität

- 1 Bauten und Anlagen sind gut zu gestalten und im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Bei der Beurteilung sind ergänzend zu den Zonenbestimmungen folgende Aspekte zu beachten:
 - a. die bestehenden Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der bestehenden und geplanten Bauten und Anlagen,
 - c. die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen,
 - d. die bestehende und – bei Vorliegen einer entsprechenden Planung – auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - e. die Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - f. die Gestaltung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen (Aussenräume), insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - g. die Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung,
 - h. die Sicherheit im öffentlichen und im privaten Raum.
- 3 Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Bauvorhaben und zur Beurteilung der Aspekte nach Abs. 2 auf Kosten der Gesuchsteller unabhängige Fachpersonen beizuziehen.

¹ SRL Nr. 735

² SRL Nr. 709a

- 4 Die Gemeinde kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, oder sich dies als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan als erforderlich erweist, ein qualitätssicherndes Verfahren nach § 3 BZR verlangen oder ein solches initiieren. Dies ist insbesondere angebracht bei Vorhaben, welche die Anforderungen an die Eingliederung nach Abs. 1 nicht erfüllen.
- 5 Die Gemeinde kann in begründeten Fällen verhältnismässige Massnahmen für eine kinderfreundliche Gestaltung der Aussenräume verlangen. Sie berät die Bauherrschaft bei der Erarbeitung der Massnahmen.
- 6 Die Gemeinde kann Auslegungshilfen ergänzend zum BZR publizieren.

§ 2

Koordination

Mit einer frühzeitigen Vorbesprechung der Bauvorhaben mit der Gemeinde kann das Vorgehen im Hinblick auf eine effiziente Projektierung und eine hohe Qualität projektbezogen festgelegt werden. Dies wird insbesondere bei Bauvorhaben empfohlen, die für das Ortsbild wesentlich sind, sowie für die Ermittlung des massgebenden Terrains.

§ 3

Qualitätssicherndes Verfahren

- 1 Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn:
 - a. mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen und fachlich qualifizierten Verfassern vorliegen,
 - b. die Mehrheit der Jury bzw. im Beurteilungsgremium Fachpersonen sind und mindestens die Hälfte von ihnen unabhängig vom Auftragsgeber,
 - c. die Gemeinde an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens massgeblich beteiligt ist.
- 2 In begründeten Fällen kann die Gemeinde die Anforderungen gemäss Abs. 1 Bst. a und b angemessen herabsetzen oder stattdessen die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachbegleitung verlangen (vereinfachtes qualitätssicherndes Verfahren). Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Mass die Fachbegleitung stattfindet.

II. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 15	<i>Nutzungspläne</i>
	§ 16	<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>
	§ 17	<i>Zuständigkeit</i>
	§ 18	<i>Anordnungen des Regierungsrates</i>
	§ 19	<i>Vorprüfung</i>
	§ 20	<i>Genehmigungspflicht</i>
	§ 21	<i>Veröffentlichung</i>
	§ 22	<i>Anpassung</i>
	§ 34	<i>Regelungspflicht der Gemeinden</i>
	§ 35	<i>Zonenplan</i>
	§ 36	<i>Bau- und Zonenreglement</i>
	§ 37	<i>Ausnahmen</i>
	§ 38	<i>Verfügbarkeit von Bauland</i>
	§ 38a	<i>Infrastrukturverträge</i>
	§ 39	<i>Siedlungsentwicklung nach innen</i>
	§§ 61-64a	<i>Ortsplanungsverfahren</i>

§ 4

Zuordnung von Lärm-Empfindlichkeitsstufen

- 1 Den Nutzungszonen werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone die Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986³ (LSV) zugeordnet.
- 2 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

§ 5

Gewerbsmässige kurzzeitige Vermietung

- 1 Innerhalb der Wohnzonen (nach §§ 8, 9, 10 und 11 BZR) ist die Vermietung von Wohnungen und Einzelzimmern für eine Dauer von weniger als drei nacheinander folgenden Nächten an dieselbe Person oder Gruppe nur in folgenden Fällen zulässig:
 - a. in Beherbergungsbetrieben, die dem Gastgewerbegesetz unterstehen;
 - b. in dauerhaft bewohnten Wohnungen, wenn die Vermieterin oder der Vermieter des Zimmers oder der Zimmer in derselben Wohnung Wohnsitz ausweist;
 - c. bei der Vermietung einer Einliegerwohnung von bis 60 m² Hauptnutzfläche.
- 2 In den übrigen Fällen ist die kurzzeitige Vermietung nicht zulässig. Die Bestandesgarantie ist ausgeschlossen.

³ SR 814.41

§ 6

Höhen

- 1 In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen (vgl. erläuternde Skizze im Anhang 4).
- 2 Für Gebäude mit beidseitig geneigtem Schrägdach gelten nach § 8 Abs. 2 BZR höhere Gesamthöhen, Fassadenhöhen und Grenzabstände, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind (vgl. erläuternde Skizze im Anhang 4):
 - a. Der First ist mindestens $\frac{1}{3}$ der giebelseitigen Fassadenlänge von der traufseitigen Fassade abgesetzt.
 - b. Der Schnittpunkt der traufseitigen Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 2,0 m unterhalb der maximal zulässigen talseitigen Fassadenhöhe.
- 3 Wird bei Gebäuden mit Schrägdach die zulässige Gesamthöhe der Gebäude mit Flachdach nicht überschritten, gelten die anwendbaren Grenzabstände der Gebäude mit Flachdach.

§ 7

Zonenplan

- 1 Der Zonenplan im Massstab 1:3000 enthält die im BZR festgelegten Nutzungszonen.
- 2 Das rechtsgültige Exemplar des Zonenplans ist auf der Website www.geo.lu.ch ersichtlich.

2. Bauzonen

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 23	<i>Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern</i>
	§ 25	<i>Überbauungsziffer</i>
	§ 27	<i>Grünflächenziffer</i>
	§ 29	<i>Berechnungsweise</i>
	§ 44-52	<i>Bauzonen</i>

§ 8

Wohnzonen W-A, W-B, W-C

- Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig. Der Wohnanteil pro Gebäude muss mindestens $\frac{2}{3}$ der Hauptnutzflächen (HNF) betragen.
- Baubestimmungen in den Wohnzonen

Art der Wohnzone	W-A		W-B		W-C	
Dachform	Flach- dach	Schräg- dach ⁴	Flach- dach	Schräg- dach ⁴	Flach- dach	Schräg- dach ⁴
Max. talseitige Fassadenhöhe	10,0 m	11,0 m	11,0 m	12,5 m	13,5 m	15,0 m
Max. Gesamthöhe	10,0 m	11,0 m	11,0 m	12,5 m	13,5 m	15,0 m
Grenzabstand	4,0 m	4,0 m	4,0 m	5,0 m	5,0 m	6,5 m
Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0,25		0,24		0,23	
Zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0,08, mind. jedoch 50 m ² anrechenbare Gebäudefläche					
Max. Gebäudelänge	25 m		32 m		32 m	

Zudem sind die Bestimmungen zur Dachgestaltung (§ 41 BZR) einzuhalten.

- In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten für die verdichtete Bauweise gilt gegenüber der zonengemässen Nutzung gem. Abs. 2 eine um bis 0,08 höhere Überbauungsziffer und eine um bis 10 % höhere Gesamt- und Fassadenhöhe, unter der Voraussetzung, dass ein qualitätssicherndes Verfahren nach § 3 BZR durchgeführt wird. Von der maximalen Gebäudelänge kann im Rahmen eines Gestaltungsplans abgewichen werden.
- In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet Obmatt gilt eine höhere Überbauungsziffer von 0,27. Für Gebäude, die auf mindestens einer Seite an der Grundstücksgrenze einen Zusammenbau nach § 129 Abs. 2 PBG beanspruchen, gilt eine höhere Überbauungsziffer von 0,29.
- Für Grundstücke mit Hanglage (ab 12 % Hangneigung, vgl. erläuternde Skizze im Anhang 4) mit einer bergseitigen Erschliessung gilt eine um 0,08 höhere Überbauungsziffer.
- Der Anspruch auf eine zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen, entfällt, wenn § 13a PBV (betreffend Einstellhallen) oder Abs. 5 zur Anwendung kommt.

⁴ Beachte dazu weitergehende Bestimmungen unter § 6 BZR

- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 9

Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen W-eB

- 1 Die Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen ermöglicht die Erneuerung der bestehenden baulichen Strukturen unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur. Die Nutzungsart richtet sich nach den Nutzungsbestimmungen zu den Wohnzonen gemäss § 8 Abs. 1 BZR.
- 2 Ersatz- und Umbauten, Sanierungen sowie allfällige bauliche Erweiterungen und zusätzliche Neubauten haben sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Sie haben sich zudem an Lage, Stellung und Charakter der bestehenden Gebäude zu orientieren. Grundlage ist die Beurteilung nach § 1 Abs. 3 BZR. Es kommen die ergänzenden Bestimmungen nach Anhang 1 zur Anwendung.
- 3 Unterirdische Abstellplätze und Erweiterungen wie Dachausbauten, Balkone, Anbauten für Treppenhäuser oder Lifte sind unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss § 1 BZR zulässig.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 10

Wohnzone mit Terrassenhäusern W-T

- 1 Die Wohnzone mit Terrassenhäusern dient der Sicherung des Bestands der Terrassenhaus-siedlungen. Die Nutzungsart richtet sich nach den Nutzungsbestimmungen zu den Wohnzo-nen gemäss § 8 Abs. 1 BZR.
- 2 Für Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend.
- 3 Bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtskräftig bewilligten baulichen Be-stand hinausgehen sind zulässig, wenn
 - a. diese sich gut in die bestehende Überbauung einordnen und
 - c. diese von untergeordneter Bedeutung sind.Dazu gehören beispielsweise überwiegend verglaste Gebäudeteile wie Wintergärten, Wind-fänge und dergleichen sowie Bauten, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.
- 4 Für weiterreichende bauliche Veränderungen gilt die Gestaltungsplanpflicht nach § 34 BZR.
- 5 Die Fassaden dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. Die massgeben-den Bauteile der Fassadenhülle inkl. Materialien und Farbgebung sind pro Überbauung ein-heitlich zu gestalten. Die Grünflächenziffer muss mindestens 40 % betragen.
- 6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 11

Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen W-S/M-S/Ar-S

- 1 Die Speziellen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen tragen den speziellen Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.
- 2 Sofern das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist, darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der auf der Grundlage eines Bebauungs- und Erschliessungskonzepts erstellt wird. Dieses ist von den Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren und bedarf einer Genehmigung der Gemeinde. Grundlegende Abweichungen von den aus dem Konzept hervorgehenden ortsbaulichen und gestalterischen Entwicklungsabsichten sind nicht zulässig.
- 3 Für die einzelnen Gebiete werden im Anhang 2 folgende Festlegungen gemacht:
 - a. Zweck,
 - b. Art der Nutzung,
 - c. Mass der Nutzung,
 - d. Lärm-Empfindlichkeitsstufe
 - e. Zusatzbestimmungen.

§ 12

Kernzonen K-A, K-B

- 1 Die Kernzonen umfassen den Ortskern. Sie ermöglichen die Weiterentwicklung des Ortszentrums mit öffentlichen und privaten Zentrumsbauten.
- 2 In der K-A und K-B sind Wohnungen sowie Geschäfts-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.
Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.
- 3 In dem im Zonenplan als Bereich für publikumsattraktive Erdgeschossnutzungen dargestellten Gebiet sind im Erdgeschoss entlang der Kantons- und Gemeindestrassen sowie der öffentlichen Aussenräume ausschliesslich Nutzungen durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig.
- 4

Baubestimmungen	K-A	K-B
Max. Gesamthöhe	17,0 m	14,0 m
Grenzabstand	4,0 m	4,0 m
- 5 Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge werden im Einzelfall festgelegt unter Wahrung des öffentlichen Interesses an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung. Grundlage ist die Beurteilung durch unabhängige Fachpersonen nach § 1 Abs. 3 BZR.
- 6 Für die Entwicklung des südlich der Dorfstrasse und westlich der Luzernerstrasse liegenden Bereichs der Kernzone A sind die im Schlussbericht zum Workshopverfahren «Entwicklung Dorfkern» von 2022 auf Seite 4 definierten Elemente verbindlich resp. wegleitend (vgl. Anhang 5). Für Abweichungen von den verbindlichen Elementen ist gestützt auf § 1 BZR die Durchführung eines erneuten qualitätssichernden Verfahrens gemäss § 3 BZR zwingend.

Für die Weiterentwicklung der begleitenden Elemente wird ein Fachausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens oder eine Fachbegleitung mit unabhängigen Fachpersonen beigezogen.

- 7 Für die Entwicklung des Gebiets «Bützi» (Grundstücke Nrn. 1432 und 310) ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt «Zentrumsentwicklung Bützi» vom 24.04.2023 mit seinen zwei Etappierungszuständen verbindlich hinsichtlich der Gebäudeflächen und der Gebäudesetzung sowie der Erschliessung und der Anlieferung. Für Abweichungen gegenüber diesen verbindlichen Elementen ist gestützt auf § 1 BZR die Durchführung eines erneuten qualitätssichernden Verfahrens gemäss § 3 BZR zwingend.
Die übrigen Elemente des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts vom 24.04.2023 haben begleitende Bedeutung.
Für die Qualitätssicherung bei der weiteren Projektentwicklung, insbesondere hinsichtlich der Zurückversetzung des obersten Geschosses, der Terrain- und Freiraumgestaltung, der Fassadengestaltung und Materialisierung, wird ein Fachausschuss des Preisgerichts des Projektwettbewerbs oder eine Fachbegleitung gemäss § 1 Abs. 3 BZR beigezogen.
- 8 Für die Entwicklung des Grundstücks Nr. 309 sowie der angrenzenden gemeinschaftlichen Freiräume sind das ortsbauliche Konzept und das Freiraumkonzept gemäss dem Workshopverfahren «Entwicklung Dorfkern» von 2022 sowie das überarbeitete Wettbewerbsprojekt «Zentrumsentwicklung Bützi» vom 24.04.2023 mit seinen zwei Etappierungszuständen begleitend.
- 9 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13

Mischzone M

- 1 Die Mischzone ist für Wohnungen sowie für nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt. Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig.
- 2 Baubestimmungen in der Mischzone

Dachform	Flachdach	Schrägdach ⁵
Max. Gesamthöhe	11,0 m	12,5 m
Max. talseitige Fassadenhöhe	11,0 m	12,5 m
Grenzabstand	4,0 m	5,0 m
Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0,28	
Zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4,5 m, die nur Nebennutzflächen aufweisen	0,08, mind. jedoch 50 m ² anrechenbare Gebäudefläche	

- 3 Pro Gebäude ist nur eine Wohnung zulässig.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

⁵ Beachte dazu weitergehende Bestimmungen unter § 6 BZR

§ 14

Arbeitszonen mit Wohnanteil
Ar-W a, Ar-W b

- 1 Die Arbeitszonen mit Wohnanteil⁶ sind für Gewerbebetriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen bestimmt. Dienstleistungsbetriebe sind gestattet.
- 2 Der Wohnanteil ist auf 25 % des über dem massgebenden Terrain liegenden Gebäudevolumens beschränkt. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung zulässig.
- 3 Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von über 300 m² sind nicht zulässig.
- 4

Baubestimmungen	Ar-W a	Ar-W b
Max. Gesamthöhe	11,0 m	14,0 m
Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0,60	0,60
- 5 Für Überdachungen, deren Gesamthöhe die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss Abs. 4 um mindestens 3 m unterschreitet, gilt eine zusätzliche separate ÜZ von 0,15.
- 6 Die weiteren Gebäudedimensionen legt die Gemeinde im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 7 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.
- 8 In Arbeitszonen ist bei Neubauten entlang der Udligenswiler-, Ebikoner-, Megger- und Ebnetstrasse ein besonderes öffentliches Interesse an einer guten ortsbaulichen Eingliederung gegeben. Als Grundlage für die Baubewilligung ist mindestens ein vereinfachtes qualitätssicherndes Verfahren nach § 3 Abs. 2 BZR durchzuführen. Die Anwendung auf weitere Gebiete bleibt vorbehalten.
- 9 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 15

Arbeitszone Industrie
Ar-I

- 1 Die Arbeitszone Industrie ist für industrielle Anlagen, gewerbliche und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs von über 300 m² sind nicht zulässig.
- 3 Überbauungsziffer, Gesamt- und Fassadenhöhen sowie Gebäudelängen usw. legt die Gemeinde im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der landschaftlichen Gegebenheiten und der öffentlichen Interessen fest.

⁶ Mischzone im Sinne von § 35 Abs. 6 PBG

- 4 Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Industriebauten gestattet.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV.

§ 16

Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau Sb-G

- 1 Die Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau bezweckt die Erhaltung und Erneuerung der an-sässigen Gärtnerei- bzw. Gartenbaubetriebe.
- 2 In der Sonderbauzone Sb-G sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die dem bestehenden Gartenbaubetrieb, dem Gärtnereigewerbe oder der Landwirtschaft dienen.
- 3 Bei Neubauten und massgeblichen baulichen Erweiterungen kann die Gemeinde einen Ge-staltungsplan verlangen. Dieser hat insbesondere zu beinhalten:
 - a. Ausmass, Nutzung und Gestaltung der Bauten,
 - b. Ausmass und Gestaltung der Verkehrs- und Parkierungsflächen,
 - c. Gestaltung der Umgebung und der Lagerplätze sowie verbindliche Festlegung von Terrainveränderungen.
- 4 Der Nutzungsbereich A dient Bauten und Anlagen des gewerblichen Gartenbaus und der Gärt-nerie. Zulässig sind Hochbauten bis max. 11,0 m Gesamthöhe. Nebst den üblichen Bauten und Anlagen eines Gartenbaubetriebs sind Verkaufsflächen (max. 500 m²) sowie betriebsbedingte Büros zulässig. Eine Wohnung für Betriebsinhaber oder für betrieblich an Standort gebundenes Personal ist zulässig.
- 5 Der Nutzungsbereich B dient der Verarbeitung, dem Umschlag von Materialien und der Gärtnerei. Hochbauten sind nicht zulässig. Zulässig sind Schaugärten, Parkierungsanlagen, La-gerung und Warenumschlag sowie weitere Anlagen, die für die Produktion von Pflanzen erfor-derlich sind.
- 6 In den Sonderbauzonen Gärtnerei / Gartenbau müssen Bauten und Anlagen, sobald sie nicht mehr dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden, zurückgebaut und das Gelände für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung rekultiviert werden. Spätestens nach Abschluss der Rekul-tivierung wird das von der Sonderbauzone erfasste Land in dem dafür vorgesehenen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.
- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 17

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Als Zone für öffentliche Zwecke werden folgende Gebiete ausgedelimitet:
 - a. Gebiet Kirche / Dorfschulhaus
Nutzung: kirchliche Bauten, Friedhof, Schul- und Sportanlagen, Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste und kulturelle Zwecke, öffentlicher Parkplatz
Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II
 - b. Gebiet Teufmatt / Obmatt
Nutzung: Schul- und Sportanlagen, Bauten und Anlagen für kulturelle Zwecke, öffentlicher Parkplatz
Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II
 - c. Gebiet Äbnet
Nutzung: Bauten für die Entsorgung, den Werk- und den Katastrophendienst
Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III
 - d. Gebiet Udligenswilerstrasse
Nutzung: Schützenhaus, Schiessstand, Freizeittreff
Lärm-Empfindlichkeitsstufe: IV
- 2 Ausnutzung, Gebäudehöhe und Gebäudelänge legt die Gemeinde im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der landschaftlichen Gegebenheiten fest. Als Grundlage für das Verfahren gilt § 3 BZR.

§ 18

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF

- 1 Als Zone für Sport- und Freizeitanlagen werden folgende Gebiete ausgedelimitet:
 - a. Golfanlage Dietschiberg
Nutzung: Golfanlagen. Hochbauten sind nur so weit zulässig, als sie für die Pflege der Anlagen nötig sind. Verkehrsanlagen sind nur so weit zulässig, als sie betriebsnotwendig sind.
 - b. Gebiet Baldismoos
Nutzung: Sport- und Freizeitanlagen
 - c. Gebiet Rütliweid
Nutzung: Freizeitanlagen
 - d. Gebiet Löösch
Nutzung: Sport- und Freizeitanlagen
 - e. Gebiet Stöckenweg
Nutzung: Sporthalle inkl. Infrastrukturtrakt mit Therapieräumen, Fitnessräumen, Wellnessbad, öffentlich zugänglichem Restaurant, Beherbergung und einer Personalwohnung.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen entsprechen.
- 3 Lage, Grösse und Gestaltung von Bauten und Anlagen werden von der Gemeinde im Einzelfall festgelegt.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 19

Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen, Waldrändern und Freiflächen im und um das Siedlungsgebiet sowie der Förderung naturnaher Lebensräume und der Biodiversität.
- 2 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, sofern sie dem jeweiligen Zonenzweck entsprechen:

Nr.	Zweck	Nutzung
1	Freihaltung Waldrand	Extensiv landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Düngeverbot, keine Pflanzenschutzmittel); unbefestigte Fuss- oder Wanderwege mit Sitzbänken sind zulässig.
2	Umgebungsschutz / Siedlungsdurchgrünung	Extensiv landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Düngeverbot, keine Pflanzenschutzmittel); unbefestigte Fuss- oder Wanderwege mit Sitzbänken sind zulässig. ^{*/**}
3	Spielfläche und Aufenthaltsbereich	Zulässig sind Spielplätze und Freizeitanlagen (z.B. Sitzgelegenheit, Unterstand, Feuerstelle) sowie Fusswege (inkl. Beleuchtung). ^{***}

* Die Grünzone im Gebiet Obmatt kann mit einer Erschliessungsanlage durchquert werden.

** Innerhalb der Grünzone im Gebiet Blatten sind Massnahmen zum Schutz und Unterhalt des Reptilienbiotops vorzunehmen.

*** Die Grünzone im Gebiet Chliäbnet (Gst. Nr. 546) kann mit Kleinbauten (Gerätschuppen, WC-Anlage u.a.) bis insgesamt 30 m² anrechenbarer Gebäudefläche ausgestattet werden.

- 3 Die Grünzonen sind naturnah zu gestalten. Die Bepflanzung ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen auszuführen, soweit die Grünzone nicht landwirtschaftlich genutzt wird.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 20

Grünzone Gewässerraum GewR

- 1 Die Grünzone Gewässerraum dient der Gewährleistung folgender Funktionen:
 - a. natürliche Funktionen der Gewässer,
 - b. Schutz vor Hochwasser,
 - c. Gewässernutzung.
- 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) vom 28. Oktober 1998⁷.

⁷ SR 814.201

§ 21

Verkehrszone Vz

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.
- 2 In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

§§ 54-58 *Nichtbauzonen*

§ 22

Landwirtschaftszonen Lw, Lw-B

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Standort, Dimension, Gestaltung, Materialien und Farbgebung von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind so zu erstellen, dass sie zur Hofbildung beitragen⁸. Die Gemeinde kann Gestaltungsauflagen anordnen.
- 2 Baumschulen dürfen nur in der Landwirtschaftszone Lw-B und der Sonderbauzone Gärtnerei / Gartenbau angelegt werden, wobei Christbaumkulturen nicht als Baumschulen gelten.
- 3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind so weit wie möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 23

Reservezone Rz

- 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 die Bauzone erweitert werden.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

⁸ Der kantonale Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» ist zu berücksichtigen.

§ 24

Übriges Gebiet UeG

- 1 Das Übrige Gebiet umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
- 2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 25

Freihaltezone Gewässerraum Fh GewR

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

4. Schutzzonen und -objekte

Hinweis auf PBG

§ 60 Schutzzonen

§ 26

Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume von schutzwürdigen Pflanzen und Tieren sowie von Naturstandorten. Die Pflege und Bewirtschaftung haben dem Zweck des Naturschutzes zu dienen.
- 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 In der Naturschutzzone sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich verboten sind:
 - a. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - b. Terrainveränderungen,
 - c. das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie die Aufforstung oder das Anlegen neuer Baumbestände,
 - d. das Stören, Fangen oder Töten einheimischer Tiere vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - e. Sportveranstaltungen sowie Geländesportarten wie Motocross, Mountainbiken, Orientierungslauf und dergleichen,
 - f. der private und gewerbliche Gartenbau,
 - g. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, anderer Provisorien, Kleinbauten (Materialkisten, Cheminee-Anlagen) oder dergleichen,
 - h. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege,
 - i. das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen.
- 4 Ausnahmen von Abs. 2 und 3 können bewilligt werden:
 - a. im Interesse der Schutzziele,
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 5 Die landwirtschaftliche Nutzung der Wiesen, Riede und Moore ist auf den jährlichen Streuechnitt begrenzt. Dieser darf frühestens Mitte September vorgenommen werden, sofern von der zuständigen kantonalen Dienststelle kein früherer Zeitpunkt bewilligt wurde. Das Schnittgut ist abzuführen. Die Wiesen, Riede und Moore dürfen weder beweidet noch gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen. Die Regeneration gestörter Moorbereiche und deren Wiedervernässung ist zu fördern.
- 6 Auf Flächen, für die eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben.
- 7 Die Gemeinde ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne von § 21 ff NLG anzuordnen. Im Rahmen von Pflegevereinbarungen kann sie in begründeten Fällen Bestimmungen erlassen, die von Abs. 5 abweichen.
- 8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 27

Ortsbildschutzzone Dottenberg Ob

- 1 Die Ortsbildschutzzone Dottenberg bezweckt die Erhaltung der bestehenden Gebäude sowie die gute gestalterische Einordnung von Bauten und Anlagen. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- 2 Alle baulichen Massnahmen sowie die Gestaltung der Umgebung haben sich auf den Zonenzweck auszurichten. Die Gestaltung hat erhöhten Anforderungen zu genügen. Dies ist mit einem Gutachten einer Fachperson nach § 1 Abs. 3 BZR nachzuweisen. Die Gemeinde kann ein Zweitgutachten verlangen oder ein Gutachten der zuständigen eidgenössischen Kommission nach Art. 25 Abs. 1 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 1. Juli 1966⁹ (NHG) einholen, wenn eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzziele droht.
- 3 Die im Zonenplan orientierend als schützenswert bezeichneten Gebäude sind so weit möglich in ihrer Substanz zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind nur in geringem Masse und nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die äussere Erscheinungsform nicht beeinträchtigt wird. Allfällige Ersatzbauten sind am alten Standort zu errichten. Für Ersatzbauten ist das bestehende Bauvolumen massgebend.
- 4 Im Übrigen gelten die Anforderungen gemäss Art. 6 ff. NHG und der Verordnung vom 9. September 1981¹⁰ über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

§ 28

Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des Würzenbachtals in seiner natürlichen Erscheinung sowie die Erhaltung exponierter Landschaften. Sie ist den anderen Zonen, in der Regel der Landwirtschaftszone, überlagert.
- 2 Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet. Nicht zulässig sind Bauten, Anlagen, Terrainveränderungen und Nutzungen, welche die Landschaft verändern oder beeinträchtigen können, wie Gewächshäuser, Baumschulen, Silos, baubewilligungspflichtige Folientunnel, Abbauvorhaben, Antennen und Freileitungen. Geringfügige landwirtschaftliche Bodenverbesserungen sind zulässig, jedoch bewilligungspflichtig.
- 3 Wo die Landschaftsschutzzone den Golfplatz überlagert, sind betriebsnotwendige Terrainanpassungen, Bauten und Anlagen gestattet, sofern sie sich gut in die landschaftliche Umgebung eingliedern.

⁹ SR 451

¹⁰ SR 451.12

§ 29

Pufferzone Grünstrukturen Pu

- 1 In der Pufferzone Grünstrukturen werden zum Schutz von Naturobjekten oder Waldrändern Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Sie ist anderen Zonen überlagert.
- 2 Terrainveränderungen und kleinere Nebenbauten wie Pergolen, Kleintierställe, Geräteschuppen sowie Verkehrsanlagen und Stützkonstruktionen sind grundsätzlich nur innerhalb eines 5 m breiten Geländekorridors entlang der bebaubaren Grundstücksfläche gestattet.
- 3 Die Nutzung als Gartenanlage oder Wiese sowie das Anlegen von Fusswegen ist grundsätzlich zulässig. Bei der Anlage von Gärten ist der natürliche Terrainverlauf zu Bachufern, Waldrändern oder zu Naturobjekten zu wahren.
- 4 Die Bepflanzung in der Pufferzone Grünstrukturen ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen auszuführen.
- 5 Entlang von Waldrändern ist auf einer Tiefe von 5 m die waldwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. In diesem Bereich ist das Anlegen von Hecken und Zäunen untersagt.

§ 30

Schutz von Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumgruppen und -reihen

- 1 Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons. Insbesondere ist gemäss Anhang 2.5 Ziff. 1 und Anhang 2.6 Ziff. 3.3 der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung vom 18. Mai 2005¹¹ die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern in einem Streifen von 3 m entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen sind geschützt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen. Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume mit Genehmigung der Gemeinde beseitigt werden. Diese regelt die Ersatzpflanzung.
- 3 Im Zonenplan festgelegte, aber noch nicht existierende Baumreihen sind unmittelbar nach der Realisierung der angrenzenden Bauten auf Kosten der Bauherrschaft zu pflanzen.
- 4 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 4,0 m aufzuweisen. Gegenüber den strassenbegleitenden oder siedlungsbegründenden Baumreihen und Hecken kann die Gemeinde unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Abstände bewilligen.
- 5 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.

¹¹ SR 814.81

§ 31

Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960¹²). Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler 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 Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und sind durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümerverbindlich geschützt. Es wird zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmälern sowie Kulturdenkmälern unterschieden, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.
- 4 Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- 5 Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein allfälliger Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Zur Sicherstellung der Qualität sind Ersatzbauten auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach § 3 BZR zu planen.
- 6 Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.
- 7 Als Grundlage zur Beurteilung von baulichen Veränderungen ist ein Gutachten einer Fachperson nach § 1 Abs. 3 BZR in Auftrag zu geben. Die Wahl der Fachperson erfolgt in Absprache mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege. Das Gutachten umfasst mindestens eine Analyse der Bausubstanz und eine Würdigung des kulturhistorischen Werts des Kulturdenkmals.
- 8 Die Gemeinde kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

¹² SRL 595

§ 32

Archäologische Fundstellen

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

§ 33

Geologische und geomorphologische Elemente

- 1 Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst und im Zonenplan orientierend dargestellt.
- 2 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig.
- 3 Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- 4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

5. Sondernutzungsplanung

Hinweis auf PBG

§ 65	<i>Zweck</i>
§ 66	<i>Kosten</i>
§ 74	<i>Erlass</i>
§ 75	<i>Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan</i>
§ 77	<i>Planungsverfahren</i>
§ 80	<i>Geltungsdauer</i>

§ 34

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Gestaltungsplan erteilt werden.
- 2 Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 3. Die Abweichungen gemäss Anhang 3 können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und § 1 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichung.
- 3 Die Mindestfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement nach § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m². Die Abweichungen sind in allen Bauzonen zulässig, sofern keine anderweitigen Bestimmungen vorgesehen sind.
- 4 Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargelegt werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 3 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

B. BAUVORSCHRIFTEN

I. Allgemeine Bestimmungen

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 112a	<i>Baubegriffe und Messweisen</i>
	§ 113	<i>Benützung öffentlichen Grundes</i>
	§ 114	<i>Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen</i>
	§ 115	<i>Strassenbenennung, Häusernummerierung</i>

II. Erschliessung

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 117	<i>Grundsatz</i>
	§ 117a	<i>Erschliessung durch die Gemeinde</i>
	§ 117b	<i>Erschliessung durch Private, Bevorschussung</i>
	§ 118	<i>Zufahrt</i>
	§ 119	<i>Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze</i>

§ 35

Vorschriften über die Abstell- und Verkehrsflächen

- 1 Die Anforderungen an die Abstellflächen für Fahrzeuge richten sich nach dem Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen.
- 2 Die Gemeinde kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Abs. 4 eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen, die Mindestzahl an Abstellplätzen herabsetzen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- 3 Die Gemeinde kann für Projekte mit mehr als 30 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
- 4 Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:
 - a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
 - b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
 - c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
 - d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
 - e) Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
 - f) Monitoring,
 - g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

§ 36

Massnahmen zur Reduktion des Meteorwassers

- 1 Plätze, namentlich Vorplätze, Parkplätze, Lagerflächen, dürfen in der Regel nicht mit einem versiegelten, undurchlässigen Belag versehen werden. Ausnahmen sind nur gestattet, wenn dies aus Umweltschutzgründen erforderlich ist.
- 2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer ab 10 m² Dachfläche mit einer Neigung bis 10°, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Verwendung von einheimischem, standort-typischem Saatgut ökologisch wertvoll zu begrünen. Der Substrat-Schichtaufbau muss mindestens 12 cm betragen.
- 3 Die Gemeinde kann im Rahmen von Baubewilligungen und der Genehmigung von Gestaltungsplänen weitere Auflagen verfügen, so z.B. das Erstellen von Retentionsbecken oder Sickerschächten. Bei der Beurteilung, ob ausreichende Massnahmen getroffen werden, sind die Niederschlagsmengen eines zehnjährigen Ereignisses massgebend.

III. Abstände

<i>Hinweis auf PBG</i>	§§ 120-122, 124-126, 129	<i>Grenzabstand</i>
	§§ 130-132	<i>Gebäudeabstand</i>
	§§ 133-134	<i>Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</i>
	§ 134a	<i>Zonenrandabstand</i>
	§ 135	<i>Strassenabstand</i>
	§ 136	<i>Waldabstand</i>
	§ 137	<i>Gewässerabstand</i>

§ 37

Zusammenbau an der Grenze

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

§ 38

Strassenabstände von Neubauten

Für Neubauten gelten die Strassenabstände gemäss § 84 des kantonalen Strassengesetzes vom 21. März 1995¹³ und des Strassenreglementes der Gemeinde Adligenswil.

IV. Höhenmasse

<i>Hinweis auf PBG</i>	§ 139	<i>Berechnung</i>
------------------------	-------	-------------------

§ 39

Abgrabungen

Bei talseitigen Abgrabungen wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten, wenn diese an der talseitigen Fassade gemessen insgesamt nicht breiter als 6,5 m sind.

§ 40

Ermittlung des massgebenden Terrains

- 1 Das massgebende Terrain auf dem Grundstück ist durch den Gesuchsteller zu ermitteln und rechtzeitig durch die Gemeinde bestätigen zu lassen. In der Baueingabe ist es in Form eines Höhenkurvenplans (Massstab 1:100, Äquidistanz der Höhenlinien 1,0 m) auszuweisen.

¹³ SRL Nr. 755

- 2 Ist der natürlich gewachsene Geländeverlauf infolge früherer Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht mehr zweifelsfrei feststellbar, ist er zu ermitteln durch
 - a) die Konsultation von alten Plänen und Baugesuchen oder
 - b) die Herleitung des natürlichen Geländeverlaufs der Umgebung
- 3 Das massgebende Terrain kann in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren aus planerischen und erschliessungstechnischen Gründen abweichend festgelegt werden, wenn
 - a) der massgebende Geländeverlauf keine zweckmässige Bezugshöhe ist,
 - b) dadurch die arealinternen Niveauunterschiede und die Anschlüsse an die benachbarten Gebiete gestalterisch und funktional so gelöst werden können, dass sich zusammen mit der Umgebung ein natürlicher wirkender Terrainverlauf ergibt,
 - c) dies wegen Hochwassergefahr, einer Gefährdung des Grundwassers oder aus Gründen der Siedlungsentwässerung zweckmässig ist oder
 - d) durch die Erschliessung (Werkleitungen, Strassen) neue Bezugspunkte geschaffen wurden.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 116	<i>Reklameverordnung</i>
§ 140	<i>Eingliederung, Begrünung</i>
§ 141	<i>Gebäude- und Grundstückunterhalt</i>
§ 142	<i>Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen</i>
§ 143	<i>Antennen und vergleichbare Anlagen</i>

§ 41

Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten.
- 2 Innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebiets «Sonderregelung Dachgestaltung» sind nur Schrägdächer nach § 6 Abs. 2 BZR zulässig. Die Hauptfirstrichtung hat in Längsrichtung zum Hang zu verlaufen.
- 3 Im Gebiet Sonnmatt sind Schräg- und Flachdächer zulässig. Die Hauptfirstrichtung von Schrägdächern hat in Längsrichtung zum Hang zu verlaufen.
- 4 Die Sonderregelungen der Dachgestaltung nach Abs. 2 und 3 gelten nicht für An- und Kleinbauten.
- 5 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes und die Grundlagen des Kantons.
- 6 Dachaufbauten (Lukarnen, Querfirste) sind zulässig, wenn
 - a. sie vollständig innerhalb des maximal zulässigen Volumens liegen, das sich aus der maximal zulässigen talseitigen Fassadenhöhe und der Überbauungsziffer nach § 8 BZR ergibt oder
 - b. der Abstand zum First mindestens 1,0 m beträgt und
 - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfasst (vgl. erläuternde Skizze im Anhang 4).
- 7 Dacheinschnitte dürfen höchstens ein Drittel der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.

§ 42

Begrünung

- 1 Freiflächen (Böschungen, Verkehrsinseln, Strassenränder, Restflächen) im Siedlungsgebiet sind unter Beachtung des Naturschutzleitplans nach § 10 Abs. 1 NLG und der Vernetzungsachsen für Kleintiere gemäss kantonalem Richtplan als naturnahe Lebensräume auszugestalten.
- 2 Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 3 Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.
- 4 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
- 5 Grössere offene Abstellplätze sind angemessen mit breilkronigen hochstämmigen Bäumen zu bestocken.
- 6 Schotterflächen und ähnliche Flächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt; hiervon ausgenommen sind der Fassadenschutz, verhältnismässig notwendige Erschliessungs- und Pflichtabstellflächen für Fahrzeuge sowie massvolle, dem Aufenthalt dienende Aussenflächen.
- 7 Lärm- und Sichtschutzmassnahmen sind mindestens auf der strassenzugewandten Seite zu begrünen.
- 8 Die Gemeinde kann weitere Anforderungen in separaten Richtlinien und Merkblättern erlassen.

§ 43

Terrainveränderungen

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Übergänge von Terrainveränderungen sind möglichst fliessend zu den Nachbarparzellen auszugestalten.
- 2 Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1,5 m Vertikalmass überragen oder unterschreiten.
- 3 Stützmauern und mauerartige Böschungen sind bis max. 2,0 m Höhe zulässig (exkl. Absturzsicherung). Ab einer Höhe von 1,5 m sind Stützmauern und mauerartige Böschungen zu begrünen.
Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- 4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweiligen Höhe der Stützmauer resp. der mauerartigen Böschungen zurückversetzt werden.

- 5 Absturzsicherungen dürfen in ihrer Materialisierung nicht als Einheit und/oder Teil der Stützmauer/Böschung in Erscheinung treten.
- 6 Abweichungen von den Absätzen 2 bis 5 sind in begründeten Fällen zulässig, insbesondere bei Hauseinfahrten und Hauszugängen. Vorausgesetzt bleibt eine architektonisch gute Umsetzung und eine gut in die Landschaft eingepasste Umgebungsgestaltung.

§ 44

Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen (Antennen) gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.
- 2 Aussenantennen (einschliesslich Antennen für den Satellitenempfang wie z.B. Parabolspiegel) bedürfen unter Vorbehalt von § 54 Abs. 2 Bst. f PBV einer Baubewilligung. Parabolantennen dürfen nicht auf Dachgiebeln und Dachvorsprüngen montiert werden.
- 3 Unter Absatz 4 bis 8 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und die von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können. Davon ausgenommen sind Antennenanlagen für nichtkommerzielle Funkdienste (Blaulichtorganisationen, Amateur- resp. CB-Funk), die in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie errichtet und betrieben werden, soweit sie das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.
- 4 Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen einer Interessenabwägung. Um eine Interessenabwägung der Gemeinde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.
- 5 Neue Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen Ar-I, Ar-W a, Ar-W b und Ar-S sowie in anderen Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung vorbehalten sind (d.h. in allen Zonen ausser den Wohn-, Misch- und Kernzonen), zu erstellen. Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben (Wohn-, Misch- und Kernzonen), einen Mindestabstand von 50 m aufzuweisen. Bestehende Antennenstandorte sind vorzuziehen.
- 6 Antennen in den übrigen Bauzonen bzw. in geringerem Abstand zu Zonen mit höherem Wohnanteil sind nur zulässig, wenn kein Standort gemäss Absatz 5 möglich ist. In diesen Fällen sind zudem bestehende Antennenstandorte vorzuziehen.
- 7 In Wohnzonen sind Antennen nur zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage (Detailerschliessung) gestattet und unauffällig zu gestalten.
- 8 Innerhalb der Baugruppen nach § 31 Abs. 6 sowie in den Schutzzonen Ob und Ls sind Antennen nicht zugelassen. Die Gemeinde kann in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn sie für die Grundversorgung mit Fernmeldediensten unabdingbar und in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert sind.

- 9 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht.

§ 45

Reklameanschlagstellen

- 1 Die zulässigen Standorte für Reklamen werden im Zonenplan ungefähr festgelegt (innerhalb eines Radius von ca. 75 m ab dem Zentrum des im Zonenplan eingetragenen Punktes).
- 2 Die Gemeinde kann an den im Zonenplan ungefähr festgelegten Standorten Reklamen nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern vom 3. Juni 1997¹⁴ bewilligen.
- 3 Reklamen, die grösser als das Format F24 sind (Megaposter und dergleichen), sind nicht zulässig.
- 4 Am gleichen Standort sind im Format F12 maximal drei Reklamen, im Format F4 maximal vier Reklamen und im Format F24 maximal eine Reklame zulässig.
- 5 Reklamen haben
 - a. sich in die Umgebung zu integrieren (Hintergrund, Böschung, Objekt usw.),
 - b. sich in der Nähe von bestehenden Objekten zu befinden und
 - c. die gesetzlichen Vorgaben betreffend Verkehrssicherheit einzuhalten.

§ 46

Firmenanschriften

- 1 Pro Gewerbegebiet ist eine Strassenreklame in Form einer Pylone, Stele o.ä. zulässig, welche die Firmenanschriften der lokal ansässigen Betriebe zusammenfasst. Die zulässigen Standorte für Firmenanschriften werden im Zonenplan festgelegt.
- 2 Des Weiteren gelten die kantonalen Richtlinien Reklameanlagen.

¹⁴ SRL Nr. 739

VI. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

§ 150	<i>Baustoffe</i>
§ 151	<i>Benützung der Bauten und Anlagen</i>
§ 152	<i>Besonnung</i>
§ 153	<i>Belichtung und Belüftung</i>
§ 154	<i>Raummasse</i>
§ 154a	<i>Aussengeschoß- und Umgebungs- flächen</i>
§ 155	<i>Isolationen</i>
§ 156	<i>Ausnahmen</i>
§ 157	<i>Behindertengerechtes Bauen</i>
§§ 158-159	<i>Spielplätze und Freizeitanlagen</i>
§ 161	<i>Vermeidung übermässiger Immissionen</i>
§ 162	<i>Bezug von Neubauten</i>

§ 47

Ersatzabgaben für Kinderspielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe zu entrichten. Die Ersatzabgabe beträgt einmalig Fr. 400.– pro m² fehlender Spielplatz- oder Freizeitanlagenfläche. Die Ersatzabgabe wird jährlich auf den 1.1. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2021 = 100). Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und Erneuerung von öffentlichen Spielplätzen und anderer Freizeitanlagen zu verwenden.

§ 48

Bereitstellung von Siedlungsabfällen

- 1 Im Rahmen von Planungs- und Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art zu machen.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die Gemeinde die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies im öffentlichen Interesse ist und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
Im Rahmen von Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Planungssperimeters vorzusehen und die dafür erforderliche Erschliessung sicherzustellen. Die Gemeinde kann die Bereitstellung auch ausserhalb des Perimeters erlauben oder verlangen, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird.
- 3 Nach Massgabe des übergeordneten Rechts und ihres Abfallreglements kann die Gemeinde Anordnungen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle treffen.

§ 49

Nebenräume und Einstellräume

- 1 Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² je Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern aufzuweisen.
- 2 In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen sind genügend grosse Einstellräume für fahrzeug-ähnliche Geräte, Spielgeräte und Kinderwagen von je mindestens 3 m² Nutzfläche pro Wohnung zu erstellen. Diese müssen sich in der Nähe des Haus- oder Wohnungseingangs befinden und von aussen ohne Treppe oder zumindest über eine Rampe zugänglich sein.
- 3 Die Anforderungen an die Abstellflächen für Fahrräder richtet sich nach dem Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen.

VII. Sicherheit

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern

§ 50

Naturgefahren

- 1 Die Gefahrengebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Die Gefahrenkarte kann auf der Website www.geo.lu.ch eingesehen werden.
- 2 Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- 3 Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch
 - a. Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion),
 - b. permanente Rutschungen,
 - c. Hangmuren.
- 4 Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- 5 In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.
- 6 In den blauen Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung legt die Gemeinde aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen 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.
- 7 In den gelben Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung weist die Gemeinde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Sie kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.
- 8 Wo eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss besteht, sind angemessene und geeignete Objektschutzmassnahmen baulicher und organisatorischer Art zu treffen. Die Oberflächenabflusskarte kann auf der Website www.geo.lu.ch eingesehen werden.

C. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Hinweis auf PBG

§§ 184-205

Baubewilligung und Baukontrolle

§ 51

Ergänzende Bestimmungen für die Baubewilligung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind alle Böschungsoberkanten von Aufschüttungen, soweit sie mehr als 1,50 m über dem massgebenden Terrain nach 112a Abs. 2 Bst. a PBG liegen, in ihrer gesamten Länge durchgehend sichtbar zu markieren.

D. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG

§ 206

Rechtsmittel

§ 207

Einsprache- und Beschwerdebefugnis

§ 52

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen der Gemeinde kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das eidgenössische oder das kantonale Recht nichts anderes vorsieht.

E. AUFSICHT, VOLLZUG, GEBÜHREN, STRAFEN

Hinweis auf PBG

§ 208	<i>Aufsicht</i>
§ 209	<i>Wiederherstellung des gesetz-</i> <i>mässigen Zustandes</i>
§ 210	<i>Einstellung von Bauarbeiten</i>
§ 211	<i>Anmerkung öffentlich-rechtlicher</i> <i>Eigentumsbeschränkungen</i>
§ 212	<i>Kosten</i>
§ 213	<i>Strafbestimmungen</i>
§ 214	<i>Strafanzeige</i>

§ 53

Gebühren

- 1 Die Gebühren für Aufwendungen jeglicher Art im Zusammenhang mit der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz eigener Auslagen sowie von Honoraren und Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen, die Baukontrolle sowie die Nachführung von Katasterplänen.
- 2 Die Gebühren und Auslagen werden nach den Bestimmungen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden bzw. dem Beschluss über die Festlegung der Gebühren und Auslagen für Amtshandlungen in Rechnung gestellt.
- 3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 4 Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Auslagen Kostenvorschüsse verlangen.

§ 54

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, kann eine Busse bis 40'000 Franken verhängt werden.
- 2 Wer die Vorschriften des § 26 Abs. 5, §§ 28 und 30 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

F. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 55

Schlussbestimmungen

- 1 Das vorliegende BZR tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom 26. November 2017 wird aufgehoben.
- 3 Der Bebauungsplan «Dorfzentrum Adligenswil» vom 21. März 1995 wird aufgehoben.
- 4 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:
 - Gestaltungsplan «Obmatt», vom 15.3.1984
 - Gestaltungsplan «Obmatt Süd», vom 9.7.2009
 - Gestaltungsplan «Altmatt-Moosmatte», vom 5.2.1998
 - Gestaltungsplan «Mühle», vom 11.8.1983
 - Gestaltungsplan «Meiersmatt Süd 1. Etappe», vom 22.3.1990
 - Gestaltungsplan «Meiersmatt Süd 2. Etappe», vom 23.5.1996
 - Gestaltungsplan «Mühleweid», vom 10.7.1998
 - Gestaltungsplan «Zentrumsweg», vom 17.1.2002
 - Gestaltungsplan «Zentrumsweg Ost», vom 11.7.2002
 - Gestaltungsplan «Dorfhalde (Krähengasse)», vom 31.10.2002
 - Gestaltungsplan «Riedbach West», vom 17.9.2015
 - Gestaltungsplan «Riedbach Ost (AGZ)», vom 2.6.2016
 - Gestaltungsplan «Widspüel West», vom 23.12.1993
 - Gestaltungsplan «Widspüel Süd», vom 19.8.1982
 - Gestaltungsplan «Widspüel 1. Etappe», vom 14.8.1980
 - Gestaltungsplan «Widspüel 2. Etappe», vom 6.8.1981
 - Gestaltungsplan «Widspüel 3. Etappe», vom 3.3.1983
 - Gestaltungsplan «Widspüelmatte», vom 26.11.1987
 - Gestaltungsplan «Ebnet», vom 15.11.1990
 - Gestaltungsplan «Stiglisrain», vom 25.11.1976
 - Gestaltungsplan «Kehlhof», vom 27.4.2006
 - Gestaltungsplan «Untersack», vom 12.5.1967
 - Gestaltungsplan «Stuben», vom 27.9.2001
 - Gestaltungsplan «Obgardi», vom 20.3.1980
 - Gestaltungsplan «Chriesibüel», vom 19.7.1973
 - Gestaltungsplan «Winkelbüel», vom 19.8.1982
 - Gestaltungsplan «Gewerbezone Winkelbüel», vom 25.10.1984
 - Gestaltungsplan «Baltismoos», vom 31.12.1974
 - Gestaltungsplan «Kleinebnet», vom 18.11.1993
 - Gestaltungsplan «Chliäbnet Süd», vom 16.4.1998
 - Gestaltungsplan «Sagihof West», vom 12.5.2011
 - Gestaltungsplan «Gämpi oberer Teil», vom 4.7.1985
 - Gestaltungsplan «Gämpi», vom 13.9.1984
 - Gestaltungsplan «Rütlimatte», vom 30.8.1984
 - Gestaltungsplan «Talstrasse», vom 27.5.2004
 - Gestaltungsplan «Schädrütiring», vom 16.8.1985
 - Gestaltungsplan «Buggenrain», vom 31.5.2001

- 5 Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Anhang 1

Wohnzone mit ergänzenden Bestimmungen (§ 9 BZR)

Nr.	Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen	max. Gesamthöhe
A	Luzernerstrasse	Ensemble mit erhaltenswerten Bauten. Betreffend Umgang mit den Kulturdenkmälern gilt § 31 BZR. Bauliche Veränderungen an den übrigen Bauten haben ebenfalls erhöhten Anforderungen zu genügen. Zur Sicherstellung der Qualität sind Ersatzbauten auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens nach § 3 BZR zu planen.	16,0 m
B	Müli	Schützenswerte Baugruppe mit schützenswerten und erhaltenswerten Einzelbauten. Betreffend Umgang mit den Kulturdenkmälern und der Baugruppe gilt § 31 BZR. Weitere Bauten sind nur an dem im Zonenplan bezeichneten Standort zulässig. Für den Neubau gelten zudem die Baubestimmungen der Wohnzone W-A. Es sind nur Schrägdächer zulässig.	11,0 m
C	Kuhbüel	Baugruppe mit erhaltenswerten Reihen-Einfamilienhäusern. Betreffend Umgang mit den Kulturdenkmälern und der Baugruppe gilt § 31 BZR. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Die Charakteristik ist zu bewahren. Materialisierung, Farbgebung, Dachform und Umgebungsgestaltung sind zu erhalten.	10,0 m
D	Rütlimatte	Wohnsiedlung mit Reihen- und Doppel-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Zwerchdächer sowie die Materialisierung und Farbgebung der Dächer und Fassadenelemente. Allfällige Stützmauern sind zu begrünen.	9,5 m
E	Rütliweid	Wohnsiedlung mit Einfamilien- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die gestaffelten Satteldächer sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer. Wintergärten oder Wohnraumerweiterung (bis max. 4,5 m Gesamthöhe) sind bis zu einer aGbF von insgesamt max. 94 m ² zulässig. Allfällige Stützmauern sind zu begrünen.	8,0 m
F	Talrain	Wohnsiedlung mit kubisch zusammengefassten Reihen-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind die längliche, rechteckige Form mit einheitlicher Dachform sowie die Farbgebung und Gliederung der Fassade.	8.5 m; + 3.0 m bei Aufstockungen

Nr.	Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen	max. Gesamthöhe
G	Stiglisrain	Wohnsiedlung mit Reihen-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit zwei Typologien mit jeweils einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind die Dachform (bei Häusern 1–12: Satteldach; bei Häusern 13–17: Flachdach) sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.	Haus 1-12: 10,0 m Haus 13-17: 9,0 m
H	Baldismoos	Wohnsiedlung mit kubisch zusammengefassten Reihen-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind die längliche, rechteckige Form mit einheitlicher Dachform sowie die Farbgebung und Gliederung der Fassade.	8,5 m + 3,0 m bei Aufstockungen
I	Chriesibüel	Wohnsiedlung mit Doppel-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind die asymmetrischen Satteldächer. Der Einbau von Lukarnen auf der grösseren Dachfläche ist zulässig. Max. Anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 147 m ² . Transparente Anbauten (Wintergärten, Pergolen, gedeckte Sitzplätze etc.) im Umfang von 16 m ² aGbF sind zulässig.	7,5 m
J	Winkelbüelrain	Wohnsiedlung mit Doppel-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Zwerchdächer sowie die Materialisierung und Farbgebung der Dächer, Fassadenelemente und Anbauten. Allfällige Stützmauern sind zu begrünen. Eine Aufstockung der bestehenden Bauten um ein Geschoss ist zulässig, wobei die Dachform zu übernehmen ist.	8,5 m + 3,0 m bei Aufstockungen
K	Sackhof	Wohnsiedlung mit Reihen-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild mit Flachdächern.	8,5 m
L	Kehlhofstrasse	Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihen-Einfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage mit einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Materialisierung und Farbgebung der Dächer, Fassadenelemente und Anbauten. Dachaufbauten in Form von Schlepplukarnen sind zulässig.	8,5 m
M	Im Zentrum	Wohnsiedlung mit Mehrfamilienhäusern. Integral erhaltene Anlage. Gemeinsame Elemente der Umgebungsgestaltung sind zu erhalten. Die Fusswege sind öffentlich zugänglich. Direkte Fusswegverbindungen zum Bützi-Areal sind zu gewährleisten.	19,0 m

Anhang 2

Spezielle Wohn-, Misch- und Arbeitszonen (§ 11 BZR)

Nr. 1 «Äbnet»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (§ 8 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 3057 m² (Total über alle Baubereiche).

<i>Baubereich</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A	561,50
B1	556,70
B2 / B3	555,25
C1 / C2	554,95
D1 / D3	560,50
D2	561,25
E1 / E2	558,20
E3	556,70
F1	562,00
F2	563,50
F3	561,75
G1 / G2	559,30
G3	557,80

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer zulässig, mit Ausnahme der Baute im Baubereich A. Im Baubereich A ist bei einem Neubau ausschliesslich eine Steildachausbildung zulässig.
- Das oberste Geschoss ist gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt zu gestalten (Ausnahme Baubereich A).
- Im Rahmen des Gestaltungsplans können zusätzlich Baubereiche für Klein- und Anbauten festgelegt werden. Die Klein- und Anbauten haben sich gut in die Bebauung zu integrieren.
- Zwischen der Ebnetstrasse und dem Uferweg entlang des Lettenbachs ist eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

Nr. 2 «Obmatt»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (§ 8 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 2'960 m² (Total über ganzes Gebiet).

<i>Baukörper</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>	<i>anrechenbare Gebäudefläche aGbF**</i>
A1	562,95	216,0 m ²
A2	562,15	240,0 m ²
A3	561,25	240,0 m ²
B1	565,50	240,0 m ²
B2	564,60	176,0 m ²
B3	564,45	176,0 m ²
C1	570,20***	252,0 m ²
C2	570,60***	176,0 m ²
C3	570,60***	176,0 m ²
D1	562,20	165,0 m ²
D2	562,60	176,0 m ²
D3	562,60	176,0 m ²
E1	571,30	198,0 m ²
E2	571,30	176,0 m ²
E3	570,90	176,0 m ²

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

** Die Angaben der aGbF pro Baukörper haben orientierenden Charakter.

*** Max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG von der max. Höhenkote: + 3,0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Die ungefähre Lage der Baukörper ist im Zonenplan festgelegt. Verschiebungen bis max. 1,0 m (in alle Richtungen) sind zulässig unter Einhaltung der Abstandsvorschriften.
- Bei talseitigen Abgrabungen wird die maximal zulässige Höhenkote um das Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten, wenn diese an der talseitigen Fassade gemessen insgesamt nicht breiter als 6,5 m sind.
- Die Abmessung eines Baukörpers (d.h. die max. Gebäudelänge und -breite) ist im Zonenplan festgelegt. Die Abmessung eines Baukörpers kann in begründeten Fällen zugunsten bzw. zulasten anderer Baukörper um maximal 3,0 m (Total über Gebäudelänge und -breite) abweichen.
- Die Autoabstellplätze sind in die Hauptbaukörper zu integrieren oder unterirdisch anzuordnen (mit Ausnahme der Besucherparkplätze).
- Es sind zwei öffentliche Fusswegverbindungen zwischen der Obmatt und der Kehlhofstrasse sicherzustellen. Der eine Fussweg ist in der Grünzone innerhalb der Bebauung Obmatt anzulegen. Der andere Fussweg ist entlang des Mülibachs anzulegen.

Nr. 3 «Sigristpfundweid»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 1'098 m² (Total über beide Baubereiche).

<i>Baubereich</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A	568,10
B	565,60

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer oder leicht geneigte Dächer zulässig.
- Es ist eine öffentliche Fuss- und Radwegverbindung zwischen der Altmatt und der Udligenswilerstrasse sicherzustellen.

Nr. 4 «Blatten»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (§ 8 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 1'466 m² (Total über alle Baubereiche).

<i>Baubereich</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A	557,40
B	554,90

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte für den Lärm von Schiessanlagen nach Anhang 7 LSV eingehalten werden können.
- Es ist eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Blattenstrasse und der Udligenswilerstrasse sicherzustellen.

Nr. 5 «Chluse»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (§ 8 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 1'997 m² (Total über alle Baubereiche).

<i>Baubereich</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A	580,60
B	580,10
C	578,00
D	577,70
E	576,90
F	576,90
G	565,35

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Es sind zwei öffentliche Fusswegverbindungen zwischen der Klusenmatt und der Klusenstrasse sicherzustellen.

Nr. 6 «Winkelbüel Nord»

Zweck

Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.

Art der Nutzung

Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone (§ 13 Abs. 1 BZR).

Mässig störende Gewerbebetriebe sind nur in Baubereich A zulässig; im Baubereich A ist nur im obersten Geschoss Wohnnutzung zulässig.

In den Baubereichen B, C und D gibt es keine Vorgaben zum Gewerbeanteil.

Mass der Nutzung

Max. anrechenbare Gebäudeflächen aGbF: 1'500 m² (Total über alle Baubereiche).

<i>Baubereich</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A	549,50
B	557,80
C	556,00
D	563,90

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES III

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer zulässig. Das oberste Geschoss darf nicht zurückversetzt werden.
- Die Autoabstellplätze sind in einer Einstellhalle zu integrieren (mit Ausnahme von max. 3 Besucherparkplätzen).
- Es ist eine Fusswegverbindung nordwestlich des Baubereichs D entlang der Siedlungsgrenze über die Grünzone zu realisieren.

Nr. 7 «Winkelbüel Gewerbe»

Zweck

Weiterentwicklung des Gewerbegebiets unter Wahrung einer einheitlichen Bebauungsstruktur und Gestaltung der Bauten.

Art der Nutzung

- Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen über die Arbeitszone (§ 46 Abs. 1 PBG).
- Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es dürfen höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude mit einer Hauptnutzfläche von insgesamt max. 250 m² erstellt werden.

Mass der Nutzung

<i>Baubereich</i>	<i>anrechenbare Gebäudefläche aGbF</i>	<i>max. Höhenkote* in m ü. M.</i>
A1	780,0 m ²	547,00
A2	780,0 m ²	550,00
B1	1'200,0 m ²	550,00
B2	1'050,0 m ²	551,50
C1	700,0 m ²	553,00
C2	1'000,0 m ²	554,00
C3	130,0 m ²	553,00

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES III

Zusatzbestimmungen

- Als Grundlage für die Baubewilligung ist mindestens ein vereinfachtes qualitätssicherndes Verfahren nach § 3 Abs. 2 BZR durchzuführen.
- Anstelle der Sheddächer sind Flachdächer zulässig. Diese sind nach § 36 Abs. 2 BZR zu begrünen.
- Aufstockungen der bestehenden Bauten sind fassadengleich zu gestalten.
- Einstellhallen nach § 13a PBG sowie Überdachungen (bis 5,0 m Höhe) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Neubauten haben sich an der orthogonalen Ausrichtung der bestehenden Bauten zu orientieren.
- Betreffend Baubereich C3: Bauten innerhalb der Baubereiche C1 und C2 können durch einen Bau verbunden werden. Ein Verbindungsbau ist so zu gestalten, dass er in Bezug zu den Hauptvolumen zurückspringt und sich unterordnet.

Nr. 8 «Sagihof»

Zweck

Entwicklung des Gewerbegebiets unter Wahrung einer einheitlichen Bebauungsstruktur.

Art der Nutzung

- Arbeitsnutzung gemäss den Bestimmungen über die Arbeitszone (§ 46 Abs. 1 PBG).
- Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es dürfen höchstens zwei Wohnungen pro Gebäude mit einer Hauptnutzfläche von insgesamt max. 250 m² erstellt werden.

Mass der Nutzung

<i>Baubereich</i>	<i>anrechenbare Gebäudefläche aGbF*</i>	<i>davon für gedeckte Aussenlager**</i>	<i>max. Höhen- kote*** in m ü. M.</i>
A	490,0 m ²		542,62
B	366,0 m ²		542,52
C	579,0 m ²	44,0 m ²	542,38
D	388,0 m ²		542,32
E	408,0 m ²	88,0 m ²	542,13
F	410,0 m ²		542,11
G	430,0 m ²		541,91

* exkl. Vordächer

** Die gedeckten Aussenlager dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

*** gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

- Für die Grundstücke Nrn. 1620, 1621 und 1641 gilt eine maximale Gesamthöhe von 11,0 m und eine maximale Überbauungsziffer von 0,35. Die weiteren Baumassen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES III

Zusatzbestimmungen

- Als Grundlage für die Baubewilligung ist mindestens ein vereinfachtes qualitätssicherndes Verfahren nach § 3 Abs. 2 BZR durchzuführen.
- Das oberste Geschoss muss allseitig um mindestens 2,0 m zurückversetzt werden. Es darf höchstens 11,0 m tief sein und ist im Abstand von 2,0 m zur Nordfassade anzuordnen.
- Vordächer sind im EG bis 3,0 m Auskragung über den Baubereich hinaus zulässig. Die Länge des Vordachs ist über die gesamte Fassadenlänge zulässig.
- Die Bauten sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen. Mit den Baugesuchen sind Farb- und Materialkonzepte für die Fassaden und die Dachgestaltung einzureichen.
- Im nordöstlichen Bereich des Gebiets ist ab der Zufahrtstrasse zum Trottoir der Kantonsstrasse eine öffentliche Fussgänger Verbindung über eine Treppe sicherzustellen.

Nr. 9 «Sackhofring»

Zweck

Erneuerung der Siedlung unter Beibehalt der Verteilung der Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Gebiets.

Art der Nutzung

Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (§ 8 Abs. 1 BZR).

Mass der Nutzung

- Max. Gesamthöhe: gemäss Bestimmung der Wohnzone A (§ 8 BZR), mit Ausnahme der Grundstücke Nrn. 320, 374 und 476.
- Max. talseitige Fassadenhöhe: gemäss Bestimmung der Wohnzone A (§ 8 BZR), mit Ausnahme der Grundstücke Nrn. 320, 374 und 476.
- *Für die Grundstücke Nrn. 320, 374 und 476 gelten anstelle der max. Gesamt- bzw. Fassadenhöhe eine maximale Höhenkote (gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes) von 568,00 m ü. M.¹⁵ Der ordentliche Grenzabstand beträgt 5,0 m.*
- Max. Gebäudelänge: 15,0 m, mit Ausnahme der Grundstücke Nrn. 320, 344, 374 und 476.
- ÜZ: gemäss Bestimmung der Wohnzone A (§ 8 BZR), pro Grundstück darf die anrechenbare Gebäudefläche aGbF gemäss untenstehender Tabelle realisiert werden (der Tabellenwert gilt nur, wo die aGbF nach der Berechnung für die Wohnzone A tiefer ausfallen würde).

Grundstücke Nrn.	anrechenbare Gebäudefläche aGbF
385-389, 394	150,0 m ²
1640	92,0 m ²

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

ES II

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Schrägdächer zulässig, mit Ausnahme der Bauten auf Grundstück Nrn. 320, 344, 374, 415 und 476. Die Hauptfirstrichtung ist beizubehalten.
- Die Baulinie auf dem Grundstück Nr. 374 darf von Einstellhallen bis 3,5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen (gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche) höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, überschritten werden.

¹⁵ Die Bestimmung wurde vom Regierungsrat im Entscheid Nr. 724 vom 23. Juni 2025 ausgenommen. Über die Verwaltungsbeschwerde wird in einem separaten Entscheid befunden.

Anhang 3

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 34 BZR)

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Chatzacher	Realisierung eines qualitätsvollen Gewerbebaus am Ortseingang	Gesamthöhe: + 3,0 m Fassadenhöhe: + 3,0 m
Widspüel	Weiterentwicklung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung. Entlang der Dorfstrasse ist die bestehende Bepflanzung grundsätzlich aufrechtzuerhalten. Eine einheitlich gestaltete Baumreihe anstelle der Hecke ist möglich.	keine Abweichungen
Birkenweg	Realisierung einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvollen Überbauung mit angemessener Dichte und sachgerechter Erschliessung.	keine Abweichungen
Hinder Buggenacher I & II	Gemeinsames Bebauungs- und Freiraumkonzept. Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung.	Gesamthöhe: + 3,0 m Fassadenhöhe: + 3,0 m ÜZ: + 10 %
Sagihof	Weiterentwicklung des Gewerbegebiets unter Beachtung der Gebäudetypologie im Gewerbegebiet Sagihof West.	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine

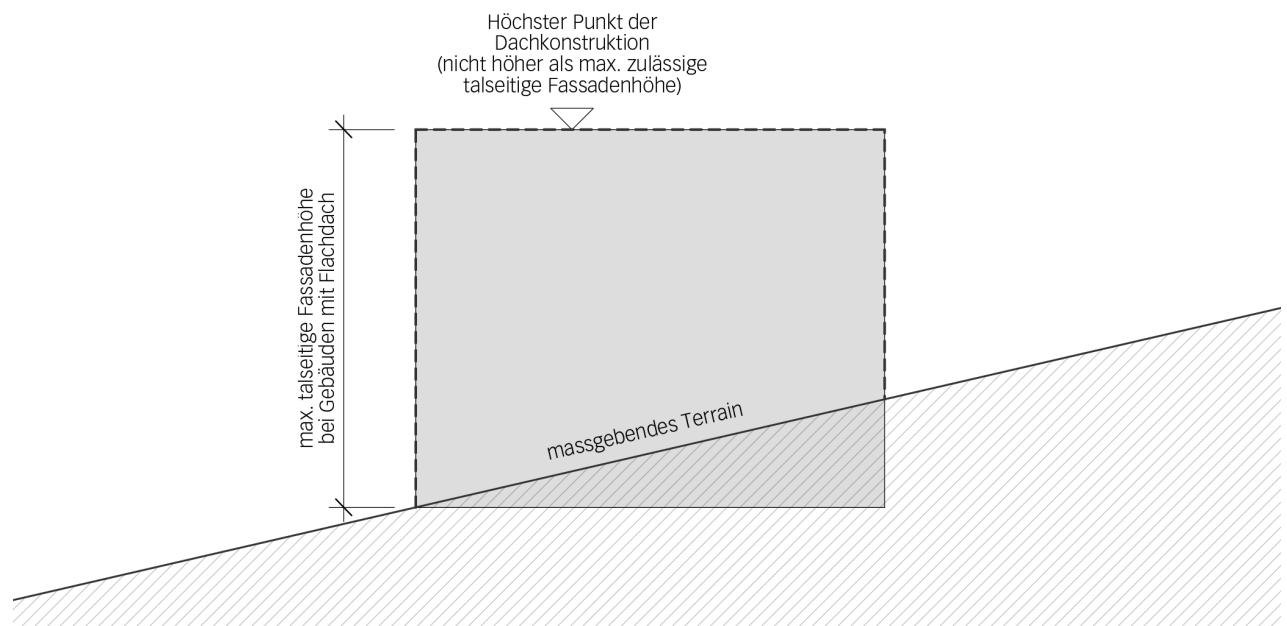
Des Weiteren sind die Speziellen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen in der Regel mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Hier gelten die gebietsspezifischen Vorgaben gemäss Anhang 2.

Anhang 4

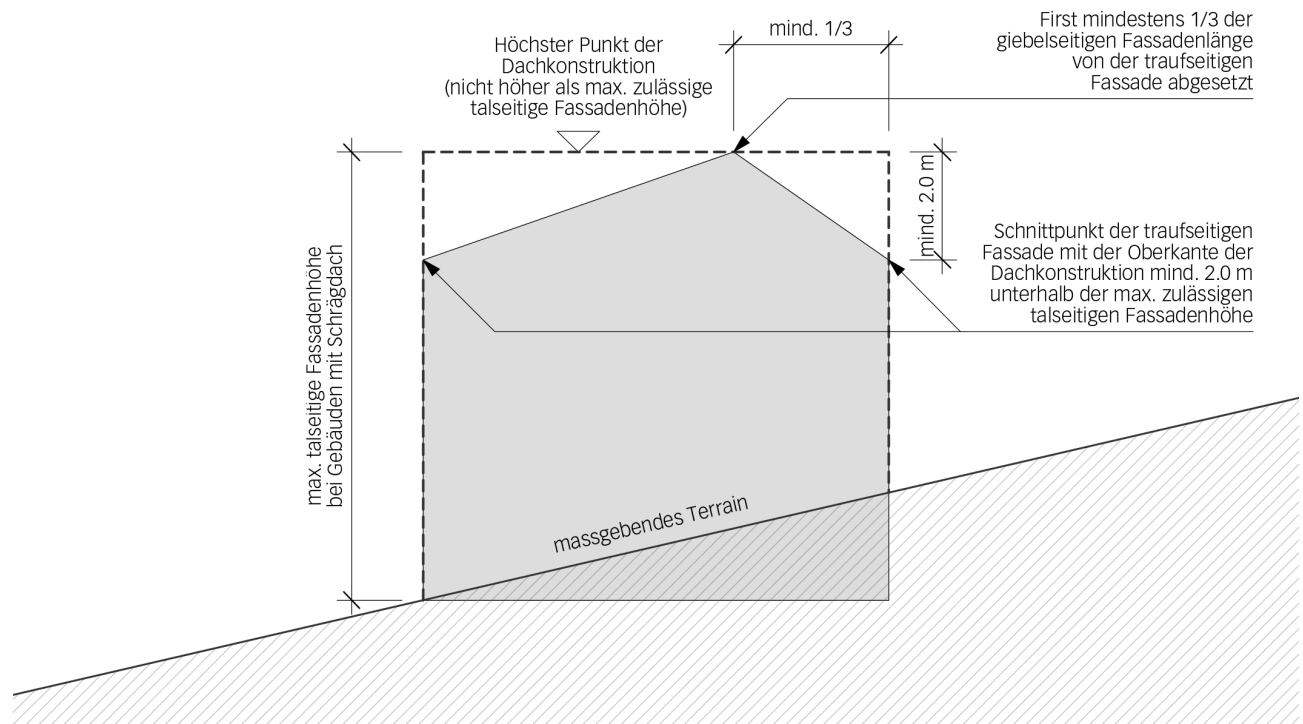
Skizzen zur Erläuterung des Bau- und Zonenreglements

Hinweis: Die nachfolgenden Skizzen haben erläuternden Charakter und stellen Beispiele dar.

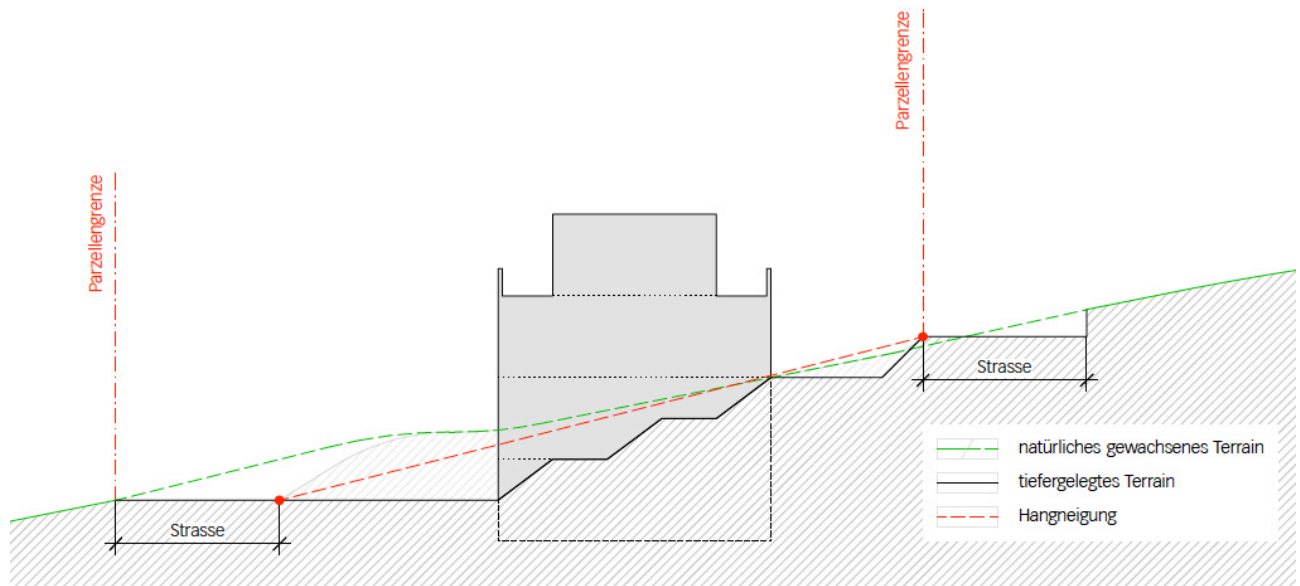
Höhen bei Gebäuden mit Flachdach (§ 6 BZR)



Höhen bei Gebäuden mit Schrägdach (§ 6 BZR)



Abweichende Festlegung des massgebenden Terrains nach § 112a Abs. 2 PBG



Anhang 5

Auszug aus dem Schlussbericht des Workshopverfahrens Entwicklung «Dorfkern», Adligenswil¹⁶

Verbindlichkeit

Die für die weitere Entwicklung in den Teilgebieten «Beim Rössli», «Auf dem Weiherhof» und «Auf dem Dorfplatz» verbindlichen Elemente des Gesamtkonzepts sind:

- Die ortsbauliche Setzung und die Anzahl Baukörper die Volumetrie hinsichtlich der Gebäudeabmessung in der Situation und der Höhenentwicklung (leichte Anpassungen im Zuge der Detailplanung sind zulässig, sofern sie zu keiner konzeptionellen Änderung führen. Nicht zulässig sind zusätzliche Baukörper oder Geschosse).
- Die Differenzierung der Haustypologien und Fassaden.
- Die Dachform (auf Hauptgebäuden Schrägdächer und keine Flachdächer).
- Der Umgang mit der ursprünglichen Landschaft und kulturhistorischen Zeugen (Kirchhügel, Furth, Findling, erhaltens- und schützenswerte Objekte)
- Die Durchwegung für den Langsamverkehr.
- Die Absicht, durch geeignete Erdgeschossnutzungen und Gebäudeadressierung zur Belebung der öffentlichen und gemeinschaftlichen Aussenräume beizutragen.
- Die Prinzipien der Aussenraumgestaltung zur Schaffung einer verbindenden, grünen Dorfmitte (ungefähre Dimension der verschiedenen Aussenraumtypen und Plätze sowie deren Nutzungsfunktion; optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Bauten und über die Parzellengrenzen hinweg)
- Eine differenzierte, typologiebezogene Bepflanzung (Differenzierung z.B. nach Kirchhügel, Dorfplatz, Friedhof, Wohnumfeld, Furth, Hangbepflanzung).
- Die Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen (Verschiebungen um bis zu 20 m sind zulässig).

Massgebend sind die Pläne, Darstellungen und Erläuterungen zum Freiraumkonzept (Ziff. 5) sowie zum Bebauungs- und Erschliessungskonzept (Ziff. 6).

Die weiteren Seiten enthalten orientierende Elemente die begleitenden Charakter haben. Sie illustrieren die Absichten, die mit dem Gesamtkonzept verfolgt werden, die aber noch nicht den notwendigen Reifegrad haben, um sie in Lage, Anzahl und Dimension als verbindlich zu definieren:

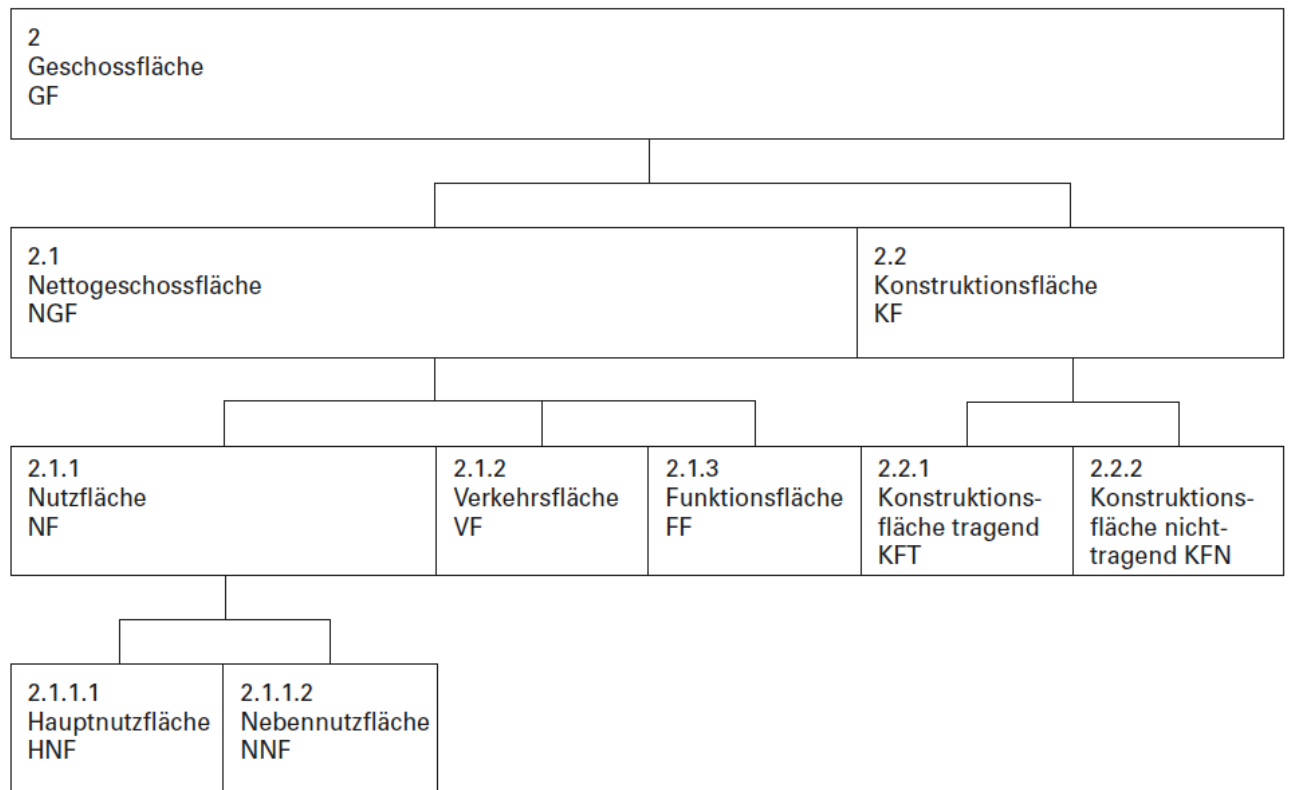
- Alle Darstellungen und Aussagen, die den Bereich nördlich der Dorf- und Udligenswilerstrasse resp. den Umgang mit dem Strassenraum betreffen.
- Die Nutzungsverteilung in den Neubauten.

- Die Zugänge zu den Wohnungen und den gewerblich genutzten Räumlichkeiten.
- Die Gestaltung des Dorfplatzes, die im Zusammenhang mit den künftigen Hochbauten noch zu vertiefen ist.
- Die exakte Lage von Bäumen, Baumreihen und Bepflanzung.
- Die Veloabstellplätze und oberirdischen Kurzzeitparkplätze.
- Die Dimensionierung und interne Organisation der Einstellhallen.
- Die Mengenangaben.

¹⁶ verfasst von Seiler Linhart Architekten AG SIA BSA und Maurus Schifferli, 23. Juni 2022

Anhang 6

Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416, Ausgabe 2003 (orientierend)



Die Hauptnutzfläche HNF ist der Teil der Nutzfläche NF, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient.