

**Gemeinde Pfeffikon LU**

**Bau- und  
Zonenreglement  
1994**

---

**P F E F F I K O N , B A U - u n d Z O N E N R E G L E M E N T 9 4**

Inhaltsverzeichnis		Seite
<b>Teil A</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>	
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	
Art. 1	Zweck, Regelungs- und Geltungsbereich, Wald	6
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b>	
Art. 2	Kommunale Richtpläne	6
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	
	1. <u>Gemeinsame Bestimmungen</u>	
	2. <u>Bauziffern</u>	
	3. <u>Bau- und Niveaulinien</u>	
	4. <u>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</u>	
Art. 3	Zoneneinteilung, Zonenpläne	7
Art. 4	Lärmempfindlichkeit	9
	<b><u>Bauzonenvorschriften</u></b>	
Art. 5	Dorfkernzone	D 9
Art. 6	Wohnzone 3-geschossig	W3 9
Art. 7	Wohnzone 2-geschossig a	W2a 10
Art. 8	Wohnzone 2-geschossig b	W2b 10
Art. 9	Wohnzone 2-geschossig d «verdichtet»	W2d 11
Art. 10	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2 12
Art. 11	Industrie- und Gewerbezone	IG 12
Art. 12	Zone für öffentliche Zwecke	OeZ 13
Art. 13	Grünzone	Gr 14
Art. 14	Sonderbauzone Hof	SbH 14
	<b><u>Vorschriften für Nichtbauzonen</u></b>	
Art. 15	Übriges Gebiet	UeG 14
Art. 16	Landwirtschaftszone	Lw 14
Art. 17	Bauernhofzone	BhZ 15
Art. 18	Naturschutzzone	NS 16

**Vorschriften für überlagerte Schutzzonen und geschützte resp. schützenswerte Einzelobjekte**

			Seite
a)	<u>überlagerte Schutzzonen</u>		
<b>Art. 19</b>	Schutzzonen Archäologie	<b>Ar</b>	17
<b>Art. 20</b>	Schutzzone Dorf	<b>SchD</b>	17
b)	<u>geschützte und schützenswerte Kulturobjekte</u>		
<b>Art. 21</b>	Kirche, Beinhaus und Pfarrhaus, Gasthaus Löwen, schützenswerte Gebäude und Kulturobjekte		17
c)	<u>geschützte Naturobjekte</u>		
<b>Art. 22</b>	Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen und Einzelbäume		18
d)	<u>weitere Landschaftselemente</u>		
<b>Art. 23</b>	Aussichtspunkte		18
<b>Art. 24</b>	Wanderwege		19
<b>Art. 25</b>	Wald, Abgrenzung innerhalb und ausserhalb der Bauzone		19
<b>Art. 26</b>	Quellschutzzone, -fassungen, Nutzungseinschränkungen		19
	<b><u>Bauplanung</u></b>		
<b>Art. 27</b>	5. <u>Bebauungsplan</u> Kommunaler Bebauungsplan		19
<b>Art. 28</b>	6. <u>Gestaltungsplan</u> Gestaltungsplan, Mindestfläche, Abweichungen		20
	7. <u>Planungszone</u>		
<b>Teil B</b>	<b><i>LANDUMLEGUNG und GRENZREGULIERUNG</i></b>		
<b>Teil C</b>	<b><i>ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN und BEITRÄGE</i></b>		
<b>Teil D</b>	<b><i>BAUVORSCHRIFTEN</i></b>		
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>		
<b>Art. 29</b>	Deponien		21
<b>Art. 30</b>	Terrainveränderungen		21

II.	<b>Erschliessung</b>	Seite
<b>Art. 31</b>	Erschliessung (strassenmässig)	21
<b>Art. 32</b>	Abstellflächen für Fahrzeuge	21
<b>Art. 33</b>	Ersatzabgabe, Kompetenz	22
III.	<b>Abstände</b>	
	1. <u>Grenzabstand</u>	
<b>Art. 34</b>	Offene Bauweise, Ausnahmen	22
	2. <u>Gebäudeabstand</u>	
	3. <u>Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</u>	
	4. <u>Andere Abstände</u>	
IV.	<b>Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</b>	
V.	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b>	
<b>Art. 35</b>	Landschafts- und Ortsbildschutz	23
<b>Art. 36</b>	Flachdachverbot	23
<b>Art. 37</b>	Radio- und TV-Antennen	24
VI.	<b>Sicherheit</b>	
VII.	<b>Schutz der Gesundheit</b>	
a)	<u>Allgemeine Bestimmungen</u>	
<b>Art. 38</b>	Balkone (bei Mehrfamilienhäusern)	24
b)	<u>Spielplätze und Freizeitanlagen</u>	
<b>Art. 39</b>	Gemeinschaftskompostanlagen	25
<b>Art. 40</b>	Container	25
c)	<u>Immissionsschutz</u>	
d)	<u>Bezug von Neubauten</u>	
VIII.	<b>Energie</b>	



		Seite
IX.	Hochhäuser	
X.	Einkaufszentren	
XI.	Camping	
XII.	Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	
<b>Teil E</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE</b>	
Art. 41	Nutzungsänderungen	26
Art. 42	Reklamen	26
Art. 43	Marchsteine, Vermessungszeichen	26
<b>Teil F</b>	<b>RECHTSSCHUTZ</b>	
<b>Teil G</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG und STRAFEN</b>	
Art. 44	Vollzug, Gutachten, kantonale Kommissionen	27
Art. 45	Ausnahmen und Auflagen	27
Art. 46	Gebühren, Kontrollen, Publikationen, Gutachten usw.	27
Art. 47	Strafen, Einstellung von Bauarbeiten, Ersatzvornahme	28
<b>Teil H</b>	<b>SCHLUSS- und ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN</b>	
Art. 48	Übergangsrecht	29
Art. 49	Inkrafttreten	29
Art. 50	Aufhebung bisherigen Rechts	29
<b>Anhang A</b>	Tabellarische Darstellung der Zonenvorschriften	31
<b>Anhang B</b>	Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte	33

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Pfeffikon erlassen, gestützt auf die Art. 14 - 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), sowie gestützt auf die §§ 3, 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG) und auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 NLG, das nachfolgende

## **BAU- UND ZONENREGLEMENT 94**

### **Teil A                    PLANUNGSVORSCHRIFTEN**

#### **I.                            Allgemeine Bestimmungen**

Ergänzungen zu den §§ 1 bis 6 des PBG

##### **Art. 1**

Zweck	<sup>1</sup> Zweck des Bau- und Zonenreglementes sind die haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft und der Landschaft, die Schaffung wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
Regelungsbereich	<sup>2</sup> Es regelt die Bodennutzung, insbesondere die Art und Weise der Überbauung des Bodens. Es schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild. Es soll Gewähr bieten, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.
Geltungsbereich	<sup>3</sup> Das Bau- und Zonenreglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet.

#### **II.                            Richtplanung**

Ergänzungen zu den §§ 7 bis 14 und 40 des PBG

##### **Art. 2**

Richtpläne	<sup>1</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) Richtpläne zu erlassen.
	<sup>2</sup> Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung durch den Regierungsrat, soweit Interessen des Kantons und/oder der Nachbargemeinden berührt werden. (PBG § 9)

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

(keine Ergänzungen zu den §§ 15 bis 22 des PBG)

#### 2. Bauziffern

(keine Ergänzungen zu den §§ 23 bis 29 des PBG)

#### 3. Bau- und Niveaulinien

(keine Ergänzungen zu den §§ 30 bis 33 des PBG)

#### 4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Ergänzungen zu den §§ 34 bis 64 des PBG

#### Art. 3

Zonen-  
einteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen, übriges Gebiet und Bauernhofzone, festgehalten im Zonenplan Siedlung 1: 2000.
2. Übrige Nichtbauzonen im Zonenplan Landschaft 1 : 5000.
3. Der Berechnungsfaktor für das ganze Gemeindegebiet beträgt 1.0 im Sinne von § 9 PBV.

Bauzonen

<sup>2</sup> **A) Bauzonen**

**Abkürzungen**

- |                           |                       |            |
|---------------------------|-----------------------|------------|
| a) Dorfkernzone           |                       | <b>D</b>   |
| b) 3-geschossige Wohnzone |                       | <b>W3</b>  |
| c) 2-geschossige Wohnzone | <b>a</b>              | <b>W2a</b> |
| d) 2-geschossige Wohnzone | <b>b</b>              | <b>W2b</b> |
| e) 2-geschossige Wohnzone | <b>d «verdichtet»</b> | <b>W2d</b> |
| f) Wohn- und Gewerbezone  | <b>2-geschossig</b>   | <b>WG2</b> |

	g) Industrie- und Gewerbezone	IG
	h) Zone für öffentliche Zwecke	OeZ
	i) Grünzone	Gr
	k) Sonderbauzone Hof	SbH
Nicht- Bauzonen	<b><sup>3</sup> B) Nichtbauzonen</b>	
	l) übriges Gebiet	UeG
	m) Landwirtschaftszone	Lw
	n) Bauernhofzone	BhZ
	o) Naturschutzzone (Wald, siehe Art. 25)	NS
Überlagerte Schutzzonen	<b><sup>4</sup> C) Überlagerte Schutzzonen</b>	
	p) Schutzzonen Archäologie	Ar
	q) Schutzzone Dorf	SchD
Einzelobjekte	<b><sup>5</sup> D) Geschützte Kultur- und Naturobjekte</b>	
	r) unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude	
	s) Wegkreuze, historische Kantons- und Gemeindegrenzsteine, markante Einzelbäume, Hecken, Uferbestockung des Mühleweihers	
Andere Landschafts- elemente	<b><sup>6</sup> E) Weitere Landschaftselemente</b>	
	t) Aussichtspunkte	
Orientierender Planinhalt	<b><sup>7</sup> F) Zur Orientierung</b>	
	u) Wanderwege	
	v) Wald	
	w) Quellschutzzone (zur Orientierung) provisorisches Schutzgebiet gemäss der kantonalen Gewässerschutzkarte	
	x) Offene und überdeckte Gewässer	

**Art. 4**

Lärmempfindlichkeit Die geltenden Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss dem Artikel 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) werden in den Bestimmungen der jeweiligen Zone bezeichnet.

**Bauzonenvorschriften****Art. 5****Dorfkernzone D**

Zweck <sup>1</sup> Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung des Gesamtbildes des Dorfkerns.

Art der Nutzung <sup>2</sup> In der Dorfkernzone sind Wohn- und Geschäftsbauten, sowie Bauten für nicht übermässig störende Gewerbe zugelassen.

Einpassung von Bauten <sup>3</sup> Alle Bauten haben sich in Stellung, Ausmass, Dachneigung und Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Farbe und Material der im Dorfkern herrschenden Bauweise anzupassen. Insbesondere ist auf die unter Denkmalschutz stehenden Bauten (Kirche, Beinhaus und Pfarrhaus) Rücksicht zu nehmen. (§ 142 PBG)

Ausnützung <sup>4</sup> Es besteht keine Ausnützungsziffer.

Geschosszahl, Dachgeschoss <sup>5</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich darf das Dachgeschoss voll ausgebaut werden, sofern die Kniestockhöhe 1.5 m nicht überschreitet und der Absatz 3 dieses Artikels eingehalten wird. (§ 138, Abs. 4 PBG)

Fassadenhöhe <sup>6</sup> Die maximal zulässige Fassadenhöhe beträgt 10 m. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis 1.5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

Dachfirsthöhe <sup>7</sup> Die Höhe des Dachfirstes beträgt max. 6.5 m. (§ 139, Abs. 8 PBG)

Lärmempfindlichkeit <sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 6****Wohnzone 3-geschossig W3**

Zweck, Art der Nutzung <sup>1</sup> Die dreigeschossige Wohnzone ist für den Bau von dreigeschossigen Wohnhäusern bestimmt. Der Einbau von Räumen für ausgesprochen ruhige, in Wohngebiete passende Geschäfts- und Gewerbebetriebe bis maximal 1/3 des zulässigen Bauvolumens ist gestattet.

Ausnützung	<sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.55.
Geschosszahl	<sup>3</sup> Es sind nur Bauten mit drei Vollgeschossen zugelassen.
Lärmempfindlichkeit	<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### **Art. 7**

#### **Wohnzone 2-geschossig a W2a**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die zweigeschossige Wohnzone <b>a</b> ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern bestimmt. Der Einbau von Räumen für ausgesprochen ruhige, in Wohngebiete passende Gewerbe ist gestattet.
Ausnützung	<sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.30.
Geschosszahl	<sup>3</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
Mehrlängenzuschlag	<sup>4</sup> Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 15 m zur Anwendung.
Gebäudelänge	<sup>5</sup> Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 25 m.
Lärmempfindlichkeit	<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### **Art. 8**

#### **Wohnzone 2-geschossig b W2b**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die zweigeschossige Wohnzone <b>b</b> ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reiheneinfamilienhäusern in landschaftlich empfindlichen Gebieten bestimmt. Diese umfassen die ehemaligen Sonderbauzonen «Hinterberg», «Kreuzbühl» und «Eichbühl», sowie den Brunnenrain oberhalb der Bauernhofzone. Der Einbau von Räumen für ausgesprochen ruhige, in Wohngebiete passende Gewerbe ist gestattet.
Ausnützung	<sup>2</sup> Die höchstzulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.30. Ein Gestaltungsplanbonus wird nicht gewährt.
Geschosszahl	<sup>3</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.

Fassadenlänge	<sup>4</sup> Durchgehende Fassaden dürfen höchstens 15 m lang sein.
Mehrlängenzuschlag	<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 15 m zur Anwendung. Ab einer Fassadenlänge von mehr als 15 m sind einzelne Fassadenteile um mindestens 1m zurückzusetzen. Zur optischen Unterbrechung der Fassadenlänge sind Farb- und Materialwechsel in Erwägung zu ziehen.
Gebäudelänge	<sup>6</sup> Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 25 m.
Sichtbarkeit	<sup>7</sup> Auf der Talseite dürfen die Fassaden höchstens zweigeschossig in Erscheinung treten. Die Farbgebung der Fassaden und des Daches hat auf eine gute Einpassung ins Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
Stützmauern	<sup>8</sup> Unbegrünte oder nicht andersweitig kaschierte Stützmauern und solche über 1.5 m sind nicht zulässig.
Lärmempfindlichkeit	<sup>9</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### **Art. 9**

#### **Wohnzone 2-geschossig d «verdichtet» W2d**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die verdichtete zweigeschossige Wohnzone <b>d</b> ist für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern bestimmt. Die erhöhte Ausnutzungsziffer dient der verdichteten Bauweise im Rahmen von Gestaltungsplänen. Der Einbau von Räumen für ausgesprochen ruhige, in Wohngebiete passende Gewerbe ist gestattet.
Ausnutzung	<sup>2</sup> Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer beträgt 0.40. Eine minimale Ausnutzungsziffer von 0.30 darf nicht unterschritten werden.
Gestaltungsplan	<sup>3</sup> Es besteht eine allgemeine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird kein zusätzliches Vollgeschoss gewährt.
Geschosse	<sup>4</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
Mehrlängenzuschlag	<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 15 m zur Anwendung.
Gebäudelänge	<sup>6</sup> Die höchstzulässige Gebäudelänge beträgt 25 m.
Lärmempfindlichkeit	<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**Art. 10****Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone ist für den Bau von mässig störenden Gewerbe-, Dienstleistungsbetrieben und Wohnbauten in Verbindung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen.
Ausnützung	<sup>2</sup> Die maximal zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.60, wovon für Wohnzwecke höchstens 0.40 beansprucht werden kann.
Verbot reiner Wohnbauten	<sup>3</sup> Reine Wohnbauten sind nicht gestattet.
Geschosse	<sup>4</sup> Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
Mehrlängenzuschlag	<sup>5</sup> Der Mehrlängenzuschlag kommt bei Fassaden von mehr als 20 m zur Anwendung.
Gestaltung	<sup>6</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.
Lärmempfindlichkeit	<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 11****Industrie- und Gewerbezone IG**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> In der Industrie- und Gewerbezone sind Bauten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen zugelassen, sofern sie nicht übermässig stören. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
Bauvolumen	<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse, der öffentlichen und privaten Interessen, der Strassen- und Parkierungsverhältnisse und den weiteren Gegebenheiten des Einzelfalles die Baumassenziffer, die Gebäudehöhe sowie die Grenz- und Gebäudeabstände.
Abstände am Zonenrand und gegen Reinach	<sup>3</sup> Am Rand der Industrie- und Gewerbezone gelten die Bestimmungen der Zone W3 als Richtlinie für die Festsetzung der Gebäudehöhe sowie der Grenz- und Gebäudeabstände, wobei auf die Verhältnisse im Grenzgebiet Pfeffikon/Reinach (AG) besonders zu achten ist.



Grünfläche	<sup>4</sup> Zehn Prozent der anrechenbaren Landfläche sind als Grünfläche zu gestalten, insbesondere längs Strassen, öffentlichen Fusswegverbindungen und gegenüber Wohnbauten.
Randbepflanzung	<sup>5</sup> An den Zonenrändern muss zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen eine Randbepflanzung gemäss einem Bepflanzungsplan realisiert werden. Der Bepflanzungsplan bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat.
Lärmempfindlichkeit	<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## Art. 12

### Zone für öffentliche Zwecke OeZ

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige, dem öffentlichen Interesse dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Die künftigen Bedürfnisse sind: <ul style="list-style-type: none"> <li>1) Alterswohnungen</li> <li>2) Schul- und Sportanlagen</li> <li>3) Gemeindeverwaltung</li> <li>4) Werkhof</li> <li>5) Kirche, Friedhof und Pfarrhaus</li> <li>6) Parkanlage zur Erholung</li> <li>7) Bushaltestelle</li> </ul> Sie sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet.
Ausnützung, Gebäudehöhe usw.	<sup>2</sup> Der Gemeinderat bestimmt unter Berücksichtigung von öffentlichen und privaten Interessen, des Orts- und Landschaftsbildes sowie der weiteren Gegebenheiten des Einzelfalles die Ausnützungsziffer, die Gebäudehöhe und die Grenz- und Gebäudeabstände.
Abstände am Zonenrand	<sup>3</sup> Am Rand der Zone gelten die Bestimmungen der angrenzenden Bauzonen als Richtlinie für die Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grenz- und Gebäudeabstände.
Rücksicht auf Behinderte	<sup>4</sup> Beim Bau und Ausbau öffentlicher Gebäude ist darauf zu achten, dass diese auch für Behinderte gut zugänglich sind.
Lärmempfindlichkeit	<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. (Für die Kirche und den Friedhof gilt die Stufe III.)

**Art. 13****Grünzone Gr**

Zweck	<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Freihaltung der Umgebung des «Mühleweihers». (§ 53 PBG)
Bauverbot	<sup>2</sup> Die Errichtung jeglicher Art von festen Bauten ist untersagt.
Schutz des Landschaftsbildes	<sup>3</sup> Sämtliche, das Landschaftsbild mitbestimmenden Elemente (Bäume, Sträucher, Uferbestockung des Mühleweihers, offener Bach und Weiher) sind zu unterhalten oder nötigenfalls wiederherzustellen.
Lärmempfindlichkeit	<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 14****Sonderbauzone Hof SbH**

Zweck, Erhaltungsziel	<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Hof umfasst ehemalige landwirtschaftliche Gebäude. Bei Um- und Ersatzbauten ist der ursprüngliche Charakter zu wahren. Die bestehende Bausubstanz ist weitestgehend zu erhalten.
Zulässige Nutzung	<sup>2</sup> Zulässig sind Wohn- und Gewerbenutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.
Lärmempfindlichkeit	<sup>3</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Vorschriften für Nichtbauzonen****Art. 15****Übriges Gebiet UeG**

Zweck	<sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht festgelegt werden konnte.
Vorläufige Nutzung	<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
Umzonung	<sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann in dieser Zone mittel- bis langfristig die Bauzone erweitert werden. (§ 56 PBG)
Lärmempfindlichkeit	<sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 16****Landwirtschaftszone Lw**

Nutzung	<sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone sind Gebiete zugeordnet, an denen ein überwiegendes landwirtschaftliches Interesse besteht. Sie sind der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten. Es gelten die §§ 54 und 180 -183 PBG und die übrigen eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.
Gestaltung	<sup>2</sup> Alle Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Dachgestaltung und Materialien in die landschaftliche Umgebung einzupassen. Dies gilt auch für Futtersilobauten.
Jauche-silos	<sup>3</sup> Jauchesilos sind so in das Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1 m über das gewachsene Terrain hinausreichen, sind sie durch eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.
Landschafts-verändernde Massnahmen	<sup>4</sup> Massnahmen, wie Terrainveränderungen (Abgrabungen, Materialentnahmen, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben usw.), Aufforstungen, Begradigung von Waldrändern oder Entfernung des Vegetationssaums sowie Veränderungen von Bachläufen sind bewilligungspflichtig. Sie sind untersagt, wenn sie zur ökologischen oder ästhetischen Verarmung der Landschaft beitragen.
Lärmempfindlichkeit	<sup>5</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 17****Bauernhofzone BhZ**

Zweck, Art der Nutzung	<sup>1</sup> Die Bauernhofzone dient der vorläufigen Erhaltung landwirtschaftlicher Wohn- und Betriebsgebäude mitsamt der betriebsnotwendigen Umgebung innerhalb des Siedlungsgebietes.
Erleichterte Umzonung	<sup>2</sup> Wenn Gründe gemäss § 55 Abs. 3 PBG vorliegen, kann eine Umzonung vor Ablauf von 15 Jahren gestattet werden. Bis zu einer allfälligen Umzonung in eine Bauzone gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Betriebsnotwendige Bauten sind aber nur zugelassen, wenn sie die Wohnnutzung in der Umgebung nur unwesentlich beeinträchtigen.
Einpassung	<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben bezüglich Gestaltung und Dimensionierung Rücksicht auf das Dorfbild zu nehmen.

Lärmempfindlichkeit <sup>4</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## Art. 18

### Naturschutzzone NS

- Zweck <sup>1</sup> Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung ökologisch wertvoller Gebiete.
- Nutzungseinschränkungen <sup>2</sup> Bauten und Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, Bewässerung und Entwässerungen sowie die Erstellung neuer Wege und Leitungen, ausgenommen für Quellwasser, sind nicht zulässig. Als landwirtschaftliche Nutzung ist ein jährlicher Schnitt der Wiesen zulässig, der bei Trockengebieten nicht vor dem 1. Juli und bei Feuchtgebieten nicht vor dem 1. September erfolgen darf. Es ist nur eine sehr mässige Düngung mit Stallmist erlaubt. Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Klärschlamm, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- Naturschutzzone I <sup>3</sup> Die Naturschutzzone I überlagert die Waldfläche «Hohrüti» und die angrenzende Riedwiese. Sie bildet den notwendigen Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen. Die Nutzung des Gebietes besteht zur Hauptsache aus Pflegemassnahmen, welche wenn möglich vom Bewirtschafter gegen Entschädigung auszuführen sind. Die traditionelle Streunutzung der Riedwiesen ist weiterhin nötig.
- Naturschutzzone II <sup>4</sup> Die Naturschutzzone II umfasst ebenfalls eine wertvolle Fläche von grosser Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die Schutzziele schliessen eine landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang nicht aus.
- Darstellung <sup>5</sup> Die einzelnen Schutzgebiete sind im Zonenplan Landschaft dargestellt. Im Gebiet «Hohrüti» ist die Naturschutzzone dem Wald überlagert, für die Streuwiese gilt sie als Grundnutzungszone.
- Entschädigung <sup>6</sup> Haben die Schutzziele oder die entsprechenden Massnahmen einen Minderertrag zur Folge oder sind Pflegemassnahmen notwendig, regelt der Gemeinderat die finanziellen Abgeltungen mittels Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern nach den Bestimmungen des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes. Die Vereinbarungen können detaillierte Auflagen und Bedingungen enthalten.
- Kompetenzdelegation <sup>7</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Naturschutzzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den Schutzbestimmungen abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen, sofern dadurch der Zonenzweck nicht in Frage gestellt wird.

Lärmempfindlichkeit <sup>8</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

## Vorschriften für überlagerte Schutzzonen und geschützte resp. schützenswerte Einzelobjekte

### a) Überlagerte Schutzzonen

#### **Art. 19**

#### **Schutzzonen Archäologie Ar**

Darstellung <sup>1</sup> Die Schutzzonen Archäologie sind den grundlegenden Nutzungszonen überlagert.

Informationspflicht bei Bodeneingriffen <sup>2</sup> Für die Schutzzone Archäologie ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Boden- und Gebäudeeingriffen jeglicher Art ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

#### **Art. 20**

#### **Schutzzone Dorf SchD**

Zweck <sup>1</sup> In dieser überlagerten Zone sind Neubauten und Anlagen sowie bauliche Veränderungen in Stellung und Gestaltung, im Maßstab und in der Farbgebung dem bestehenden Ortsbild besonders gut anzupassen. (§§ 140 ff PBG)

Neubauten, bauliche Veränderungen <sup>2</sup> Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung eines Vorentscheides gemäss § 199 PBG obligatorisch.

Auflagen <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauprojekten Auflagen über die Gestaltung der Vorplätze und Parkplätze zur Gestaltung eines einheitlichen Strassenraumes festlegen. (Bodenbelag, Bepflanzung usw.)

Gutachten <sup>4</sup> Zur Beurteilung von Bauprojekten kann der Gemeinderat unabhängige Gutachter beiziehen.

### b) geschützte und schützenswerte Kulturobjekte

#### **Art. 21**

#### **Kirche, Beinhaus und Pfarrhaus, Gasthaus Löwen, schützenswerte Gebäude und Kulturobjekte**

Denkmal- schutz	<sup>1</sup> Die Kirche mit Beinhaus und Pfarrhaus stehen unter kantonalem Denkmalschutz. Obwohl nicht ausdrücklich unter Schutz gestellt, bildet auch das Gasthaus Löwen Bestandteil dieser geschützten Gruppe. Bei Neu- und Umbauten im Dorfkern ist deshalb auf sie besonders zu achten.
Schützens- werte Gebäude	<sup>2</sup> Die im Anhang <b>B</b> aufgeführten Gebäude sind erhaltenswert. Sie sollen weiterhin im bisherigen Zustand erhalten bleiben. Bei Umbauten und Renovationen berät der Gemeinderat den Bauherrn unter Beizug einer unabhängigen Fachperson. Bei vorgesehenen Abbrüchen ist ein Gutachten über die Erhaltenswürdigkeit der Bauten bei einer unabhängigen Fachperson einzuholen.
Schützens- werte Kultur- Objekte	<sup>3</sup> Historische Grenzsteine und erhaltenswerte Wegkreuze sind in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft eingetragen und ebenfalls im Anhang <b>B</b> aufgeführt.

### **c) geschützte Naturobjekte**

#### **Art. 22**

#### **Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen und Einzelbäume**

Erhaltungs- ziel	<sup>1</sup> Die Hecken, Feldgehölze usw. auf dem Gemeindegebiet sind gemäss der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. Sie sind zum Teil in den Zonenplänen eingetragen.
Unterhalt	<sup>2</sup> Sie sind durch ihren Besitzer in zeitlichen Abständen und abschnittweise zurückzuschneiden. (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19.12.1989)
Abstand von Hochbauten	<sup>3</sup> Hochbauten haben einen Abstand von mindestens 6 m von geschützten Naturobjekten einzuhalten.

### **d) weitere Landschaftselemente**

#### **Art. 23**

#### **Aussichtspunkte**

Erhaltungs- ziel	Die Aussicht von den im Zonenplan Landschaft festgehaltenen Aussichtspunkten auf das Dorf und das obere Wynental ist freizuhalten.
---------------------	--

**Art. 24****Wanderwege**

Erhaltungsziel Die im Zonenplan Landschaft zur Orientierung festgehaltenen Wanderwege sind durch die «Aargauer Wanderwege» (AWW) markiert worden.

**Art. 25****Wald**

Forstgesetzgebung <sup>1</sup> Der Wald ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt.

Abgrenzung innerhalb der Bauzone <sup>2</sup> Im Bereich der Bauzonen gelten die Waldränder gemäss dem Waldfeststellungsplan (1:1000) vom 30. April 1993 als statische Waldgrenzen

Abgrenzung ausserhalb der Bauzone <sup>3</sup> Ausserhalb der Bauzone richtet sich die Abgrenzung nach der Forstgesetzgebung. (Es gilt der dynamische Waldbegriff)

Naturnaher Bestand <sup>4</sup> Ein naturnaher Bestand und stufige Waldränder sind anzustreben.

**Art. 26****Quellschutzzone** (zur Information)

Quellfassungen <sup>1</sup> Die Quellfassungen der öffentlichen Wasserversorgung sind im Zonenplan Landschaft dargestellt mit provisorischer kantonaler Schutzzone, Fassung, Fassungsstrang, Brunnenstube und Leitung.

Nutzungseinschränkungen <sup>2</sup> Allfällige Nutzungseinschränkungen werden im Quellschutzzonereglement festgelegt.

**Bauplanung****5. Bebauungsplan**

Ergänzungen zu den §§ 65 bis 71 des PBG

**Art. 27****Bebauungsplan**

Kommunale Bebauungspläne Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des PBG Bebauungspläne zu erlassen.

## 6. **Gestaltungsplan**

Ergänzungen zu den §§ 72 bis 80 des PBG

### **Art. 28**

#### **Gestaltungsplan**

Gestaltungspläne <sup>1</sup> Gestaltungspläne im Sinne der §§ 72 - 80 PBG können in den Bauzonen D, W3, WG2, W2a und W2b verlangt werden. In der Zone W2d sind sie verbindlich vorgeschrieben. Im übrigen gelten die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (§§ 72 - 80) wobei im Rahmen eines Gestaltungsplanes kein zusätzliches Vollgeschoss gewährt wird.

Mindestfläche <sup>2</sup> Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes abgewichen werden kann, beträgt 4000 m<sup>2</sup>.

Abweichungen <sup>3</sup> Je nach dem Masse, in dem die Gesamtüberbauung die in § 73 PBG aufgezählten Voraussetzungen erfüllt, kann der Gemeinderat in den Bauzonen W3 und W2a einen Gestaltungsplanbonus von bis zu 10 % gegenüber der Grundaussnutzung bewilligen.

## 7. **Planungszone**

(keine Ergänzungen zu den §§ 81 bis 85 PBG)

### **Teil B LANDUMLEGUNG und GRENZREGULIERUNG**

(keine Ergänzungen zu den §§ 86 bis 104 PBG)

### **Teil C ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN und BEITRÄGE**

(keine Ergänzungen zu den §§ 105 bis 112 PBG)

### **Teil D BAUVORSCHRIFTEN**

#### **I. Allgemeine Bestimmungen**

(Allgemeine Anforderungen an Bauten und Anlagen)

Ergänzungen zu den §§ 113 bis 116 PBG



**Art. 29****Deponien**

Bewilligungspflicht Deponien und Ablagerungen aller Art sind auf dem ganzen Gemeindegebiet bewilligungspflichtig. Vorbehalten bleiben die Sonderbewilligungen des Kantons.

**Art. 30****Terrainveränderungen**

Bewilligungspflicht <sup>1</sup> Die Bewilligung für Terrainveränderungen (§ 184 Abs. 1, lit. h PBG) wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen ist zu verweigern, wenn dadurch das Landschafts-, Orts-, oder Quartierbild beeinträchtigt und die Sicherheit des Verkehrs, insbesondere bei Strasseneinmündungen gefährdet würde. Im übrigen gelten die §§ 184 und 198 PBG.

**II.****Erschliessung**

Ergänzungen zu den §§ 117 bis 119 PBG

**Art. 31****Erschliessung (strassenmässig)**

Grundsatz <sup>1</sup> Ausbau, Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.

Gestaltung der Verkehrsflächen <sup>2</sup> Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen befriedigt werden und der motorisierte Verkehr nach Möglichkeit beruhigt wird.

**Art. 32****Abstellflächen für Fahrzeuge**

Grundsatz <sup>1</sup> Pro Wohnung sind 1,5 Abstellplätze zu schaffen. Dabei ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Im weiteren sind ausreichende Abstellflächen für Mopeds, Velos usw. zu schaffen. Für andere Nutzungen gelten die Richtlinien des Vereins Schweizerischer Strassenfachleute.

Bei Umbauten <sup>2</sup> Auch bei wesentlichen Umbauten sind genügend Abstellflächen zu schaffen, wenn durch den Umbau Mehrverkehr entsteht.

---

Verbot von Abstellflächen	<sup>3</sup> Wo Ortsbild- oder allgemeine Umweltschutzgründe dagegenstehen, hat der Gemeinderat in der Baubewilligung die Anzahl der Abstell- und Verkehrsflächen herabzusetzen, auf mehrere Grundstücke zu verteilen oder ganz zu untersagen. (§§ 94 und 96 des Strassengesetzes, StrG)
Garagenvorplatz	<sup>4</sup> Der Garagenvorplatz einer Garage zählt <b>nicht</b> als Abstellplatz.
Verzögerung des Regenwasserabflusses	<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann bei Neuüberbauungen und grösseren Umbauten den Anteil der befestigten Dach- und Verkehrsflächen begrenzen oder soweit es mit zumutbarem Aufwand möglich ist, Massnahmen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses verlangen.

### **Art. 33**

#### **Ersatzabgabe**

Grundsatz, Kompetenz	<sup>1</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Parkplätze nicht erstellt werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige Ersatzabgabe zu verlangen. (§§ 95 f. StrG)
Höhe der Ersatzabgabe	<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlenden Parkplatz beträgt Fr. 3'500.— (Stand 1990) und ist jeweils entsprechend dem Luzernischen Baukostenindex anzupassen.
Zahlungsweise	<sup>3</sup> Die Ersatzabgabe ist nach Eintreten der Rechtskraft der Baubewilligung, vor Baubeginn zu bezahlen.

### **III.**

#### **Abstände**

##### **1. Grenzabstand**

Ergänzungen zu den §§ 120 bis 129 PBG

#### **Art. 34**

##### **offene Bauweise, Ausnahmen**

Grundsatz	<sup>1</sup> In Pfeffikon gilt die offene Bauweise.
Ausnahmen	<sup>2</sup> In der Dorfkernzone kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

##### **2. Gebäudeabstand**

(keine Ergänzungen zu den §§ 130 bis 132 PBG)

### 3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

(keine Ergänzungen zu den §§ 133 bis 134 PBG)

### 4. Andere Abstände

(keine Ergänzungen zu den §§ 135 bis 137 PBG)

## IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

(keine Ergänzungen zu den §§ 138 und 139 PBG)

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Ergänzungen zu den §§ 140 bis 144 PBG

### Art. 35

#### Landschafts- und Ortsbildschutz

Grundsatz  
für Bauten

<sup>1</sup> Neu- und Umbauten sowie sonstige Anlagen, Reklamen, Schriften, Bemalungen und Beleuchtungen dürfen das Landschafts-, Orts- und Strassenbild nicht beeinträchtigen.

Gebäude,  
bauliche  
Massnahmen

<sup>2</sup> Gebäude und nach aussen in Erscheinung tretende bauliche Massnahmen haben sich in Bezug auf Stellung, Staffelung und Gliederung der Baumassen, Dachform und -neigung, Material, Farbgebung und Terraingestaltung so in ihre landschaftliche Umgebung einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Auf Verlangen sind Farb- und Materialmuster vorzulegen.

Beseitigung  
störender  
Bauteile

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Verbesserungen oder die Beseitigung störender Anlagen verlangen, wenn dies ohne unzumutbaren Nachteil möglich ist.

### Art. 36

#### Flachdachverbot

Verbot und  
Ausnahmen

Im Gemeindegebiet sind Flachdächer untersagt. Für Klein- und Anbauten können Ausnahmen gestattet werden.

**Art. 37****Radio- und TV-Antennen**

Grundsatz, neue Aussenantennen	<sup>1</sup> Die Errichtung neuer Aussenantennen ist nur dort gestattet, wo der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage technisch nicht möglich und finanziell nicht zumutbar ist oder in der Programmauswahl unzumutbare Einschränkungen entstehen würden.
Entfernung bei Anschluss	<sup>2</sup> Mit dem Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage sind die bestehenden Aussenantennen zu entfernen.
Spezialantennen	<sup>3</sup> Spezialantennen (z.B. für Satellitenempfang) unterliegen der Baubewilligungspflicht.
Einpassung Spezialantennen	<sup>4</sup> Spezialantennen werden nur bewilligt, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

**VI.****Sicherheit**

(keine Ergänzungen zu den §§ 145 bis 149 PBG)

**VII.****Schutz der Gesundheit****a. Allgemeine Bestimmungen**

Ergänzungen zu den §§ 150 bis 157 PBG

**Art. 38****Balkone** (bei Mehrfamilienhäusern)

Grundsatz bei Mehrfamilienhäusern	<sup>1</sup> Balkone bei Mehrfamilienhäusern (Ausnahme Küchenbalkone usw.) müssen folgende Mindestmasse aufweisen bei:				
Grundfläche	<table> <tr> <td>3- und 4-Zimmerwohnungen</td> <td>4.5 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>5- und mehr Zimmerwohnungen</td> <td>6.0 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	3- und 4-Zimmerwohnungen	4.5 m <sup>2</sup>	5- und mehr Zimmerwohnungen	6.0 m <sup>2</sup>
3- und 4-Zimmerwohnungen	4.5 m <sup>2</sup>				
5- und mehr Zimmerwohnungen	6.0 m <sup>2</sup>				
Gestaltung	<sup>2</sup> Balkone sind windgeschützt anzulegen und müssen auch für Kinder unfallsicher gestaltet werden. Ihre Mindesttiefe hat 1.5 m zu betragen.				
Sicherheit	<sup>3</sup> Balkonbrüstungen müssen eine Höhe von mindestens 0.9 m aufweisen. Brüstungsdurchlässe dürfen nicht mehr als 0.12 m Höhe oder Breite aufweisen.				

Brüstungen aus Glas <sup>4</sup> Verglaste Balkone, Veranden usw. müssen im Brüstungsbereich gesichert sein (sekurisiertes oder Gitterglas usw.).

### **b. Spielplätze und Freizeitanlagen**

Ergänzungen zu den §§ 158 und 159 PBG

#### **Art. 39**

#### **Gemeinschaftskompostanlagen**

Grundsatz bei Mehrfamilienhäusern Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern und Gesamtüberbauungen sind Gemeinschaftskompostanlagen anzustreben.

#### **Art. 40**

#### **Container**

Grundsatz, neue Wohnbauten <sup>1</sup> Für neue Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen hat der Bauherr Abfall-Container auf privatem Grund bereitzustellen.

Industrie- und Gewerbebauten <sup>2</sup> Für Industrie- und Gewerbebauten sind ebenfalls Container anzuschaffen.

### **c. Immissionsschutz**

(keine Ergänzungen zu den §§ 160 und 161 PBG)

### **d. Bezug von Neubauten**

(keine Ergänzungen zum § 162 PBG)

## **VIII.**

### **Energie**

(keine Ergänzungen zu den §§ 163 bis 165 PBG)

## **IX.**

### **Hochhäuser**

(keine Ergänzungen zu den §§ 166 bis 168 PBG)

- X. Einkaufszentren**  
(keine Ergänzungen zu den §§ 169 bis 173 PBG)
- XI. Camping**  
(keine Ergänzungen zu den §§ 174 bis 177 PBG)
- XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**  
(keine Ergänzungen zu den §§ 178 bis 183 PBG)

**Teil E BAUBEWILLIGUNG und BAUKONTROLLE**

Ergänzungen zu den §§ 184 bis 205 PBG

**Art. 41**

**Nutzungsänderungen**

Bewilligungspflichtige Nutzungsänderungen von Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

**Art. 42**

**Reklamen**

Bewilligungspflichtige Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen sind bewilligungspflichtig.

**Art. 43**

**Marchsteine, Vermessungszeichen**

Marchsteine, Freilegung <sup>1</sup> Bei der Absteckung des Baugespannes hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte rechtzeitig freizulegen und gut sichtbar zu markieren. Fehlende Marchsteine sind vor der Baukontrolle vom zuständigen Grundbuchgeometer zu markieren.

Vermessungszeichen <sup>2</sup> Vermessungs- und Marchzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden. Sind bauliche Massnahmen in ihrem Bereich notwendig, so ist vorher der zuständige Grundbuchgeometer rechtzeitig zu benachrichtigen.

**Teil F RECHTSSCHUTZ**

(keine Ergänzungen zu den §§ 206 und 207 PBG)

**Teil G AUFSICHT, VOLLZUG und STRAFEN**

Ergänzungen zu den §§ 208 bis 214 PBG

**Art. 44****Vollzug, Gutachten, kantonale Kommissionen**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Zuständigkeit<br>Vollzug            | <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.  |
| Gutachten                           | <sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Gesuchsteller und auf dessen Kosten, neutrale Fachleute beizuziehen.                                |
| Kantonale<br>Kommission<br>Ortsbild | <sup>3</sup> Bei wichtigen Fragen des Orts- und Landschaftsbildschutzes gestalterischer Art, hat der Gemeinderat ein Gutachten der kantonalen Orts- und Landschaftsbildkommission einzuholen.  |
| Kantonale<br>Kommission<br>Ökologie | <sup>4</sup> Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes ökologischer Art hat der Gemeinderat ein Gutachten der kantonalen Kommission für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen. (Gesetz über Natur- und Landschaftsschutz vom 18. Sept. 1990) |

**Art. 45****Ausnahmen und Auflagen**

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Ausnahmen             | <sup>1</sup> Sofern die Voraussetzungen von § 37 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat Ausnahmen von Vorschriften dieses Reglements bewilligen.  |
| Auflagen,<br>Reversen | <sup>2</sup> Die Ausnahmewilligungen können mit Auflagen, Bedingungen und Reversen verknüpft werden sowie befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Sie oder einzelne Nebenbestimmungen sind auf Begehren des Gemeinderates im Grundbuch anzumerken. |

**Art. 46****Gebühren, Kontrollen, Publikationen, Gutachten usw.**

Grundsatz, Gebühr	<sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung des Baugesuches sowie für die Baukontrollen eine Gebühr, die aufgrund der Baukosten wie folgt berechnet wird:
ordentliche Gebühr	- 2 ‰ des Gebäudeversicherungs-, Neu- oder Mehrwertes, mindestens jedoch Fr. 100.— im vereinfachten und mindestens Fr. 200.— im ordentlichen Bewilligungsverfahren.  - sofern die Bausumme nicht bekannt ist, wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.
ausserordentliche Gebühr	<sup>2</sup> Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlich notwendigen Zeitaufwand.
Nachkontrolle	<sup>3</sup> Pro Nachkontrolle wird ebenfalls eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr erhoben.
Gestaltungspläne, Vorprojekte	<sup>4</sup> Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorprojekten usw. wird eine Gebühr erhoben, die sich nach Zeitaufwand richtet.
Kostenvorschuss	<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.
Differenz zu den effektiven Baukosten	<sup>6</sup> Ergibt sich nach der Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme zu den, für die Gebührenberechnung massgebenden Baukosten eine Differenz, kann eine entsprechend korrigierte Rechnung gestellt werden.
Rückerstattung bei Nichtausführung	<sup>7</sup> Wird ein eingereichtes Bauprojekt nicht ausgeführt, erfolgt eine dem Minderaufwand angemessene Gebührenrückerstattung.
Publikationen, Gutachten	<sup>8</sup> Zusätzlich sind die Kosten für Publikationen, Berechnung des Wärmeschutznachweises, Lärmschutz- und andere Gutachten usw. sowie für die notwendige Beiziehung von Fachleuten zu ersetzen.
Anschlussgebühren	<sup>9</sup> Die Gebühren für den Anschluss an die Kanalisation, für Wasser, Strom, Kabel-TV sowie die Gebäudenachführungskosten des Geometers, die Feuerungskontrolle usw. richten sich nach den speziellen Reglementen.

#### **Art. 47**

#### **Strafen, Einstellung von Bauarbeiten, Ersatzvornahme**

Strafen, Ersatzvornahme, Einstellung von Bauarbeiten	<sup>1</sup> Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und des Verwaltungsrechtspflegegesetzes über Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, gelten sinngemäss auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
--	--



- <sup>2</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu Fr. 100'000.– bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.–.
- <sup>3</sup> Wer die Vorschriften des Artikels 18 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.–, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.– bestraft.

## Teil H Schluss- und Übergangsbestimmungen

Ergänzungen zu den §§ 215 bis 227 PBG

### Art. 48

#### Übergangsrecht

Grundsatz      Alle zur Zeit des Inkrafttretens des vorliegenden Reglements nicht bewilligten Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglementes zu behandeln.

### Art. 49

#### Inkrafttreten

Zeitpunkt des Inkrafttretens      <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Revision      <sup>2</sup> Änderungen dieses Bau- und Zonenreglementes und/oder der dazugehörigen Zonenpläne bedürfen des gleichen Verfahrens wie deren Erlass.

### Art. 50

#### Aufhebung bisherigen Rechts

BZR 76, Aufhebung      Durch Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements werden aufgehoben: Bau- und Zonenreglement und Zonenplan vom 17. September 1976.

Vorliegendes Bau- und Zonenreglement samt den Zonenplänen wurde an den Gemeindeversammlungen vom 12. Mai 1995, 12. April 1996 und 28. November 1996 angenommen.

Für die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident: P. Widmer

Der Gemeindeschreiber: H. Erni

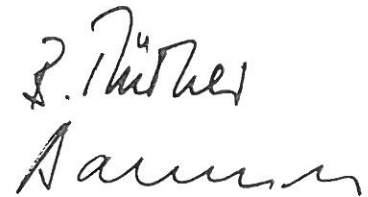


Der Regierungsrat hat vorstehendem Bau- und Zonenreglement mitsamt den Zonenplänen Siedlung und Landschaft mit seinem Entscheid Nr. 2215 am 15. Oktober 1996 und Nachtrag Nr. 79 am 7. Januar 1997 die Genehmigung erteilt.

Für den Regierungsrat:

Der Schultheiss: Brigitte Mürner-Gilli

Der Staatsschreiber: Dr. Viktor Baumeler



## Anhang A

## Tabellarische Darstellung der Zonenvorschriften

PFEFFIKON, Bau- und Zonenreglement Zonenvorschriften	Dorfkernzone	Wohnzone 3	Wohnzone 2a	Wohnzone 2b	Wohnzone 2d	Wohn- und Gewerbezone 2
Art der Nutzung	Wohnbauten, nicht übermässig störende Gewerbe	Wohnbauten nur 3-geschossig; in Wohnzone pas. Gewerbe max. 1/3	Wohnbauten, Räume für aus-gesprochene ruhige Gewerbe	Wohnbauten, Räume für aus-gesprochene ruhige Gewerbe	Wohnbauten, Räume für aus-gesprochene ruhige Gewerbe (Gest.-Planpflichtig)	Wohnbauten, mässig störende Gewerbe, Betriebe usw. (reine Wohnbauten verboten)
Lärmempfindlichkeits-Stufe	III	II	II	II	II	III
Ausnützungsziffer	keine	0.55	0.30	0.30	min. 0.30 max. 0.40	0.60 max. 0.40 für Wohnen
Gestaltungsplanbonus	—	plus 10 %	plus 10 %	kein Bonus	kein Bonus	kein Bonus
Vollgeschoss	2	3	2	2	2	2
Fassadenhöhe	10 m	—	—	(max. 2-gesch. talseitig) max. 15 m	—	—
Dachfirsthöhe	6.5 m	—	—	—	—	—
Fassadenlänge	—	—	—	—	—	—
Grenzabstand	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge	gemäss PBG	gemäss PBG	15 m	15 m	15 m	20 m
max. Gebäudelänge	—	—	25 m	25 m	25 m	—

Bei allfälligen Differenzen zwischen den Zonenvorschriften in den einzelnen Artikeln des Reglementes und jenen in der Tabelle im Anhang A zum Bau- und Zonenreglement sind die ausführlichen Bestimmungen in Art. 5 ff. BZR massgebend.

## Anhang A

## Tabellarische Darstellung der Zonenvorschriften

PFEFFIKON, Bau- und Zonenreglement Zonenvorschriften	Industrie- u. Gewerbe	Zone für öff. Zwecke	Grünzone	Sonderbauzone Hof	Uebrig Gebiet	Landwirtschaftszone	Bauernhofzone
Art der Nutzung	Bauten für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen	Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke	Bauverbot für feste Bauten	Wohn- und Gewerbenutzung von landw. Geb. (Charakter wahrend)	wie Landwirtschaft	landwirtschaftliche Bauten	landwirtschaftliche Bauten
Lärmempfindlichkeits-Stufe	III	II Kirche III	III	III	III	III	III
Ausnützungsziffer	v. Gde-Rat bestimmt	v. Gde-Rat bestimmt	—	—	—	—	—
Gestaltungsplanbonus	—	—	—	—	—	—	—
Vollgeschoss	—	—	—	—	—	—	—
Fassadenhöhe	—	—	—	—	—	—	—
Dachfirsthöhe	—	—	—	—	—	—	—
Fassadenlänge	—	—	—	—	—	—	—
Grenzabstand	gemäss PBG	gemäss PBG	—	—	gemäss PBG	gemäss PBG	gemäss PBG
Mehrlängenzuschlag ab Gebäudelänge	gemäss PBG	gemäss PBG	—	gemäss PBG	—	—	—
Max. Gebäudelänge	—	—	—	—	—	—	—

Bei allfälligen Differenzen zwischen den Zonenvorschriften in den einzelnen Artikeln des Reglementes und jenen in der Tabelle im Anhang A zum Bau- und Zonenreglement sind die ausführenden Bestimmungen in Art. 5 ff. BZR massgebend.

## Anhang B

Verzeichnis der schützenswerten Kulturobjekte

### a) Gebäude unter Denkmalschutz

<u>Parz. Nr.</u>	<u>Geb. Nr.</u>	<u>Eigentümer</u>	<u>Ortsbezeichnung</u>
1	70	Kirchgemeinde	Pfarrkirche
1	70a	Kirchgemeinde	Beinhauskapelle
5	50	Kirchgemeinde	Pfarrhaus
5	50a	Kirchgemeinde	Pfarrschürli

### b) ehemalige Dreisässenhäuser und andere erhaltenswerte Gebäude

#### 1. Gebäude in der Schutzzone Dorf

43	34	Dommen-Schär Margrit	Zopfstrasse
42	33	Dommen-Schär Josef	Dorf (Bauernhaus)
219	33b	Dommen-Schär Josef	Dorf (alte Käsi)
98	29 - 29c	Wolf-Vogt Verena	Mühle

#### 2. Gebäude in der Bauzone

251	39	Dommen Christoph	Dorf
53	51	Dommen-Burger Josef	Angelusgasse
2	49	Grüter Werner	Löwen
54	52	Kolly Felix	Angelusgasse (altes Schulhaus)
176	24	Stoll Ulrich	Eichbühlstrasse
105	23	Villiger Söhne AG	Eichbühlstrasse

#### 3. Gebäude in der Landwirtschaftszone

167	77	Burger Bertrand Erben	Waldeggstrasse
122	33a	Dommen-Schär Josef	Schürli

Interpretation des Ausdruckes «Erhaltenswerte Gebäude»:

- Die Anwendung durch den Gemeinderat hat nur informativen Charakter.
- Es gibt keine Beschwerde-Instanz.
- Es können keine Entschädigungen oder andere Gegenleistungen von der Gemeinde ausgerichtet werden.
- Im übrigen gelten immer die allgemeinen Vorschriften des BZR Pfeffikon betreffend dem Schutz von Dorf- und Landschaftsbild
- Bei einem Neubau (z.B. nach Brand) gelten die Vorschriften des BZR Pfeffikon.
- Das Kriterium des Oeffentlichkeits-Charakters (z.B. Dorf-Beiz, altes Schulhaus usw.) soll berücksichtigt werden.

**c) historische Grenzsteine**

- 8 an der Grenze zu Reinach AG
- 1 am Grenzpunkt zu den Gemeinden Rickenbach LU und Reinach AG
- 1 am Grenzpunkt zu den Gemeinden Rickenbach LU und Menziken AG
- 5 an der Grenze zu Menziken AG

**d) Wegkreuze, die zu erhalten sind:**

- 1 auf Parz. 124, Hinterberg
- 1 auf Parz. 61, Kreuzhübel Ausserdorf
- 1 auf Parz. 33, Löö (bei Lieg. Setz)
- 1 auf Parz. 163, Ritschuel-Bünten



## Protokollauszug des Gemeinderates

16. Sitzung vom 20. September 2012, Geschäft Nr. 104 auf Seite 116

---

104 05.030 Bau- und Zonenreglement

**Fusionsumsetzung; Beschlussfassung über die Änderung des Artikels 46 (Gebühren, Kontrollen, Publikationen, Gutachten usw.) des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon ab 01.01.2013**

Gemäss Art. 31 Ziff. 6 des Fusionsvertrages werden alle Gebühren einheitlich nach den Ansätzen der bisherigen Gemeinde Rickenbach bezogen, bis allfällige Neuregelungen getroffen werden.

Artikel 46 „Gebühren, Kontrollen, Publikation, Gutachten usw.“ des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon hält folgenden Gebührenbezug fest:

<i>Grundsatz, Gebühr</i>	<i>Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung des Baugesuches sowie für die Baukontrolle eine Gebühr, die aufgrund der Baukosten wie folgt berechnet wird:</i>
<i>ordentliche Gebühr</i>	<i>- 2 Promille des Gebäudeversicherungs-, Neu- oder Mehrwertes, mindestens jedoch Fr. 100.-- im vereinfachten und mindestens Fr. 200.-- im ordentlichen Bewilligungsverfahren. - sofern die Bausumme nicht bekannt ist, wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.</i>
<i>ausserordentliche Gebühr</i>	<i>Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen notwendigen Zeitaufwand.</i>
<i>Nachkontrolle</i>	<i>Pro Nachkontrolle wird ebenfalls eine dem Zeitaufwand entsprechende Gebühr erhoben.</i>
<i>Gestaltungspläne, Vorprojekt</i>	<i>Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorprojekten usw. wird eine Gebühr erhoben, die sich nach Zeitaufwand richtet.</i>
<i>Kostenvorschuss</i>	<i>Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.</i>
<i>Differenz zu den effektiven Baukosten</i>	<i>Ergibt sich nach der Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme zu den, für die Gebührenberechnung massgebenden Baukosten eine Differenz, kann eine entsprechend korrigierte Rechnung gestellt werden.</i>
<i>Rückerstattung bei Nichtausführung</i>	<i>Wird ein eingereichtes Bauprojekt nicht ausgeführt, erfolgt eine dem Minderaufwand angemessene Gebührenrückerstattung.</i>

Publikationen, Gutachten

*Zusätzlich sind die Kosten für Publikationen, Berechnung des Wärmeschutznachweises, Lärmschutz- und andere Gutachten usw. sowie für die notwendige Beiziehung von Fachleuten zu ersetzen.*

Anschlussgebühren

*Die Gebühren für den Anschluss an die Kanalisation, für Wasser, Strom, Kabel-TV sowie die Gebäudenachführungskosten des Geometers, die Feuerungskontrolle usw. richten sich nach den speziellen Reglementen.*

Damit der Gebührenbezug im Baubewilligungsverfahren im Ortsteil Pfeffikon in gleichem Umfang wie im Ortsteil Rickenbach erfolgen kann, muss Art. 46 „Gebühren, Kontrollen, Publikationen, Gutachten usw.“ des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon analog dem Art. 45 „Gebühren“ des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Rickenbach abgeändert werden. Art. 46 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon soll ab 01.01.2013 wie folgt lauten:

*„Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für das Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrolle usw. erhoben werden. Ihre Höhe richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gebührenverordnung des Gemeinderates für das Bauwesen in der Gemeinde Rickenbach.“*

Die Änderung in Bezug auf Art. 46 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon ist durch den Gemeinderat Pfeffikon formell zu beschliessen. Nachdem im Art. 31 Ziff. 4 des Fusionsvertrages bereits festgehalten wurde, dass für den Ortsteil Pfeffikon das bisherige Bau- und Zonenreglement mit Zonenplan ab 01.01.2013 auch weiterhin in Kraft bleibt, aber für Gebühren, Kosten und Vorschüsse ab 01.01.2013 jedoch die diesbezüglichen Bestimmungen der vereinigten Gemeinde Rickenbach gelten, muss diese Änderungen nicht an der Gemeindeversammlung vom 30. Oktober 2012 durch die anwesenden Stimmbürgerinnen und -bürger genehmigt werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Pfeffikon stimmt der Anpassung des Artikels 46 (Gebühren, Kontrollen, Publikationen, Gutachten usw.) des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon zu.

Art. 46 des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Pfeffikon soll ab 01.01.2013 wie folgt lauten:

*„Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für das Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrolle usw. erhoben werden. Ihre Höhe richtet sich nach den einschlägigen Bestimmungen der Gebührenverordnung des Gemeinderates für das Bauwesen in der Gemeinde Rickenbach.“*



Zustellung an:

- Gemeinderat Rickenbach, Kirchplatz 1, 6221 Rickenbach
- alle Gemeinderatsmitglieder
- Gemeindekanzlei intern

## GEMEINDERAT PFEFFIKON LU



*Franz Josef Furrer*

Franz Josef Furrer  
Gemeindepräsident-Stv.

*Monika Suter-Ottiger*

Monika Suter-Ottiger  
Gemeindeschreiberin

Zustellung am : 24. SEP. 2012