



leben im grünen

Gemeinde Fischbach

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Stand 22.01.2024

- Es handelt sich um einen Entwurf, nicht um ein rechtsgültiges Dokument
- *Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung gelöscht)*

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am...

Der/Die Gemeindepräsident/in

Der/Die Gemeindegemeinschafter/in

XX

XX

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ... unverändert genehmigt

.....

Datum

.....

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
	Art. 1 Zweck.....	4
	Art. 2 Zuständigkeit	4
	Art. 3 Ausnahmegewilligung	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	5
	Art. 4 Übersicht der Nutzungsmassen in den einzelnen Zonen	5
a.	Bauzonen	5
	Art. 5 Dorfzone (D-11).....	5
	Art. 6 Wohnzone (W).....	6
	Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)	7
	Art. 8 Arbeitszone III (A-III).....	8
	Art. 9 Sonderbauzone Gartenbau (SbG).....	9
	Art. 10 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	9
	Art. 11 Zone für Freizeitanlagen (FZ).....	9
	Art. 12 Grünzone	10
	Art. 13 Grünzone Gewässerraum (GG).....	10
	Art. 14 Verkehrszone (VZ)	10
b.	Nichtbauzonen	10
	Art. 15 Landwirtschaftszone (LZ).....	10
	Art. 16 Reservezone (R).....	11
	Art. 17 Gefahrengelände.....	11
	Art. 18 Freihaltezone Gewässerraum (FG).....	12
	Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG-A).....	12
c.	Schutzzonen und Schutzobjekte	12
	Art. 20 Naturschutzzone (NS).....	12
	Art. 21 Landschaftsschutzzone (LS).....	13
	Art. 22 Naturobjekte (Einzelbäume)	13
	Art. 23 Hecken, Feld- und Ufergehölze	14
	Art. 24 Kulturdenkmäler.....	14
	Art. 25 Archäologische Fundstellen.....	15
d.	Sondernutzungsplanung.....	15
	Art. 26 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	15
III.	Bauvorschriften	16
	Art. 27 Klimaschutz und Klimaadaptation	16
	Art. 28 Qualität.....	16
	Art. 29 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	17
	Art. 30 Terrainveränderungen.....	17
	Art. 31 Dachgestaltung.....	17
	Art. 32 Bepflanzung.....	18
	Art. 33 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	18
	Art. 34 Abstellplätze für Personenwagen.....	18
	Art. 35 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	19
	Art. 36 Abstellräume	19
	Art. 37 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	19
	Art. 38 Baugewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	20
	Art. 39 Technische Gefahren.....	20
	Art. 40 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut.....	21
IV.	Gebühren- und Schlussbestimmungen	22

Art. 41	Gebühren.....	22
Art. 42	Strafbestimmungen.....	22
Art. 43	Schlussbestimmung.....	22
Art. 44	Übergangsbestimmungen	22
Art. 45	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungspläne.....	23
ANHANG 1: SKIZZEN ZUM BZR		24
ANHANG 2: INVENTAR DER KOMMUNALEN KULTURDENKMÄLER.....		25
ANHANG 3: LISTE DER NATUROBJEKTE (MARKANTE EINZELBÄUME).....		25
ANHANG 4: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE		26
ANHANG 5: LISTE DER NATURSCHUTZZONEN.....		26
ANHANG 6: GESTALTUNGSPLANPFLICHTEN		27

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

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

Mindestinhalt gem. Muster-BZR, sinngemäss in rechtsgültigem BZR vorhanden

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 3 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.
- 4 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen. Der Gemeinderat kann insbesondere Fachleute beiziehen, die ihn in architektonischen und ortsbaulichen Fragen beraten und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilen.

Muster BZR (Abs. 1-3) und rechtsgültiges BZR (Abs. 4-8),

Abs. 2-4 der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen

Abs. 5 – 6: z.B. könnten Fachpersonen bei Baugesuchen in der Dorfzone, Objekten im Bauinventar, bei Ortsbild relevanten Objekten beigezogen werden

Abs. 7: streichen, ohnehin gültig, in Muster-BZR nicht mehr vorgesehen

Abs. 8: streichen, in Artikel zu Kulturdenkmälern gem. Muster-BZR vorgesehen

Art. 3 Ausnahmewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
 - a) wenn die Anwendung der Reglements Vorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde;
- 2 Ausnahmewilligungen dürfen nicht zur Überschreitung der zulässigen Ausnützung führen.

Aus rechtsgültigem BZR, gemäss Muster-BZR nicht mehr vorgesehen und eigentlich in § 37 PBG geregelt.

II. ZONENBESTIMMUNGEN

Art. 4 Übersicht der Nutzungsmassen in den einzelnen Zonen

Zone	Max. Gesamthöhe	Max. ÜZ-A	Max. Gebäudelänge	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Massgeblicher BZR-Artikel
Dorfzone (D-11)	11 m	0.30	30 m	III	Art. 5
Wohnzone 9 (W-9)	9 m	0.21	30 m	II	Art. 6
Wohnzone 11 (W-11)	11 m	0.24	30 m	II	Art. 6
Wohnzone 11 dicht (W-11 d)	11 m	0.27	30 m	II	Art. 6
Wohnzone 14 (W-14)	14 m	0.30	30 m	II	Art. 6
Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) *	14 m	0.30	30 m	III	Art. 7
Arbeitszone III (A-III)	11 m	0.47	30 m/60 m	III	Art. 8

* Ausnahme GS Nr. 415 und 430: Gesamthöhe 11 m

Übernahme aus rechtsgültigem BZR Fischbach mit Anpassung an neue Bestimmungen, Übersicht in folgenden Artikeln gegeben und LES ist im Zonenplan aufgeführt

a. Bauzonen

Art. 5 Dorfzone (D-11)

- In der Dorfzone, die der massvollen Entwicklung dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für höchstens mässig störende Geschäfts- Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich durch Gebäudedimension, Proportionen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne einfügen.
- Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	D-11
Max. Gesamthöhe	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 29 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 29 Abs. 3 BZR	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 29 Abs. 4 BZR	0.36
Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m	0.10
Max. Gebäudelänge	30 m

- Ausnutzung: Die Nutzung der bestehenden Gebäudevolumen ist auch dann zulässig, wenn die zulässige Überbauungsziffer überschritten wird. Voraussetzung ist, dass das äussere Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert wird und die Bestimmung der Art. 34, Art. 35, Art. 36 und Art. 37 BZR eingehalten werden.
- Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

Gemäss Zonenplanbesprechung soll es in Fischbach nur noch eine Dorfzone geben.

Abs. 1-2 aus bisherigem BZR wird mit Zweck aus Muster-BZR ersetzt; Abs. 3 Mischung aus rechtsgültigem BZR und Muster BZR; Diskussion in OPK: massvolle Entwicklung soll es in der Dorfzone geben z. B soll es möglich sein, dass ein neuer Laden entstehen kann, Dachgestaltung soll nicht eingegrenzt werden.

Abs. 3: Spezielle Bestimmung in rechtsgültigem BZR Fischbach Art. Dorfzone A und Dorfzone B beibehalten In Dorf- und Wohnzone: keine Lagerplätze zulässig, in Arbeitszonen und Arbeits- und Wohnzonen: in Zusammenhang mit Gewerbe zulässig

Abs. 4 aus bisherigem BZR wird ersetzt mit neuem Qualitätsartikel, vgl. Art. 28

- Keine Festlegung minimaler Nutzungsmasse, Keine Einschränkung der Wohneinheiten, keine Festlegung Grünflächenziffer
- Höhe der ÜZ: üblicherweise in anderen Gemeinden 0.06 – 0.10. Gemäss GIS-Bestand: nur Nebennutzung (ohne Terrasse): 80% 0.05, mit Nutzung z.B. Terrasse: 80%-Wert: 0.12 → über alle Nebenbauten (egal ob Terrassennutzung): 80%-Wert 0.08
- Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m: In Fischbach gibt es viele Garagen mit einer Terrassennutzung im Bestand. Gemäss PBG § 112a zählen diese als Hauptnutzungen und damit wird auch die ÜZ für Hauptbauten berechnet. Aus diesem Grund wird bezüglich Anbauten nicht auf § 112a Abs. 2d PBG und §13 Abs. 1b PBV verwiesen. Relevant für die speziellen Bestimmungen für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe ist § 13 Abs. 1a.
 - o Die Gesamthöhe von 4.5 m beinhaltet auch das Gelände
 - o Nebennutzung ist keine Bedingung für die ÜZ
- Abs. 6, 9 werden ersetzt mit Abs. 2
- Maximale Gebäudelänge. In rechtsgültigem BZR in separatem Artikel: Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes für die Bestimmung der maximalen Gebäudelänge massgebend (Skizze im Anhang 1). Nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Anbauten im Sinne des § 124 PBG werden nicht hinzugerechnet. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Berechnung des Grenzabstandes im Sinne von § 122 PBG.

Abs. 7: aus bisherigem BZR, nicht in Muster-BZR, nicht klar ob dies zulässig ist; Bisherige Artikelverweise → 31: Abstellplätze Autos, 32: Abstellplätze Kinderwagen, Velos; 36: Abstellräume ; 37: Spielplätze und Freizeitanlagen, beibehalten

Nutzungsmasse werden ersetzt mit neuem Muster BZR und deshalb Löschung von Abs.4-7

Abs. 10/11: Spezielle Bestimmung aus Dorfzone A und B löschen

Art. 6 Wohnzone (W)

1 In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-9	W-11	W-11 dicht	W-14
Max. Gesamthöhe	9 m	11 m	11 m	14 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.21	0.21	0.27	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.24	0.24	0.30	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 2.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 Abs. 4 BZR	0.27	0.27	0.33	0.36
Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m	0.10	0.10	0.10	0.10
Max. Gebäudelänge	30 m	30 m	30 m	30 m

3 Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Abs. 1: teilweise aus rechtsgültigem Muster BZR und rechtsgültigem BZR Fischbach

Abs. 2: aus Muster BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept an gewähltes ÜZ-System angepasst

Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C (vgl. Art. 29 und Skizzen im Anhang 1)

- *Einstellhallen fallen nicht unter die ÜZ für Hauptbauten vgl. § 13a PBV*
- *Keine Festlegung minimaler Nutzungsmasse, Keine Einschränkung der Wohneinheiten, keine Festlegung Grünflächenziffer*
- *Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m: In Fischbach gibt es viele Garagen mit einer Terrassennutzung im Bestand. Gemäss PBG § 112a zählen diese als Hauptnutzungen und damit wird auch die ÜZ für Hauptbauten berechnet. Aus diesem Grund wird bezüglich Anbauten nicht auf § 112a Abs. 2d PBG und §13 Abs. 1b PBV verwiesen. Relevant für die speziellen Bestimmungen für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe ist § 13 Abs. 1a.*
 - o *Die Gesamthöhe von 4.5 m beinhaltet auch das Gelände*
 - o *Nebennutzung ist keine Bedingung für die ÜZ*
- *Maximale Gebäudelänge: Festlegung generell für alle Wohnzonen bei 30 m. In rechtsgültigem BZR in separatem Artikel: Bei rechteckigen Gebäuden ist die längere Aussenkante, bei anderen Grundrissformen die längere Seite des kleinsten, den Gebäudegrundriss umschreibenden Rechteckes für die Bestimmung der maximalen Gebäudelänge massgebend (Skizze im Anhang 1). Nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienende Anbauten im Sinne des § 124 PBG werden nicht hinzugerechnet. Diese Regelung gilt jedoch nicht für die Berechnung des Grenzabstandes im Sinne von § 122 PBG.*

Abs. 3: Verbot von offenen Lagerplätzen für die Wohnzone

Abs. 4: Muster BZR

Art. 7 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht oder nur höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	WA-14
Max. Gesamthöhe	14 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 29 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 29 Abs. 3 BZR	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 29 Abs. 4 BZR	0.36
Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m	0.10
Zusätzliche ÜZ für reine Arbeitsnutzung	0.05
Max. Gebäudelänge	30 m

- 3 Bei den Grundstücken Nrn. 415 und 430 gilt, abweichend von den Zonenbestimmungen, eine maximale Gesamthöhe von 11 m.
- 4 Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: Muster BZR mit ergänzenden Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR, spezielle Bestimmung zu Verbot Lagerplätzen beibehalten

Abs. 2: aus Muster BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept an gewähltes ÜZ-System angepasst, Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fassadenhöhe, ÜZ-C (vgl. Art. 29 und Skizzen im Anhang 1)

- *Einstellhallen fallen nicht unter die ÜZ für Hauptbauten vgl. § 13a PBV*
- *Keine Festlegung minimaler Nutzungsmasse, Keine Einschränkung der Wohneinheiten, keine Festlegung Grünflächenziffer*
- *Festlegung Gebäudelänge bei 30 m (bisher in AW-Zone keine max. Gebäudelängen)*
- *Max. ÜZ für Bauten mit einer max. Gesamthöhe von 4.5 m: In Fischbach gibt es viele Garagen mit einer Terrassennutzung im Bestand. Gemäss PBG § 112a zählen diese als Hauptnutzungen und damit wird auch die ÜZ für Hauptbauten berechnet. Aus diesem Grund wird bezüglich Anbauten nicht auf § 112a Abs. 2d PBG und §13 Abs. 1b PBV verwiesen. Relevant für die speziellen Bestimmungen für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe ist § 13 Abs. 1a.*
 - o *Die Gesamthöhe von 4.5 m beinhaltet auch das Gelände*
 - o *Nebennutzung ist keine Bedingung für die ÜZ*
- *max. Wohnanteil: bisher max. AZ 0.75 davon 0.55 für Wohnen → ca. 73%, aber es konnte auch nur reines Wohnen erstellt werden → ÜZ Bonus für Gewerbe: 0.05*
- *ÜZ Bonus für Gewerbe: bei reiner Arbeitsnutzung kann ein ÜZ Bonus von 0.05 geholt werden, damit wird ein Anreiz fürs Gewerbe geschaffen*

Bisheriger Abs. 3: spezielle Bestimmung aus rechtsgültigem BZR Fischbach Streichung

Abs. 3: Ergänzung spezielle Bestimmung aufgrund Diskussion in der OPK i. Z. mit dem Zonenkonzept

Abs. 4: Beibehaltung Verbot von offenen Lagerplätzen

Abs. 5: Muster BZR

Art. 8 Arbeitszone III (A-III)

- 1 In der Arbeitszone III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	A-III
Max. Gesamthöhe	11 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.47
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 43 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 43 Abs. 3 BZR	0.50
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 43 Abs. 4 BZR	0.53
Max. Gebäudelänge ¹	30 m / 60 m

- 4 Offene Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie zu einem am selben Ort produzierenden Betrieb gehören und betrieblich notwendig sind.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: Muster BZR und rechtsgültiges BZR

Abs. 2: Muster-BZR

Abs. 3: aus Muster BZR und Anpassung an neues Zonenkonzept

- *Keine Festlegung minimaler Nutzungsmasse, Keine Einschränkung der Wohneinheiten, keine Festlegung Grünflächenziffer*
- Festlegung Gebäudelänge (bisher 60 m in GD und 30 m in GG beibehalten)*

Bisheriger Abs. 4: Keine Übernahme aus rechtsgültigem BZR

Bisheriger Abs. 5: Keine Übernahme der speziellen Bestimmungen aus rechtsgültigem BZR

¹ Für die Arbeitszone III Gondiswil gilt eine max. Gebäudelänge von 30 m und für die Arbeitszone III in Fischbach Dorf gilt eine max. Gebäudelänge von 60 m.

Bisheriger Abs. 6: Keine Übernahme Bestimmung aus rechtsgültigem BZR zu Umgebungsplan, da neu in Art. Bepflanzung
Abs. 4: Beibehaltung Bestimmung zu offenen Lagerplätzen
Abs. 5: Muster BZR

Art. 9 Sonderbauzone Gartenbau (SbG)

- 1 In der Sonderbauzone Gartenbau sind Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig, die für einen Gartenbaubetrieb sowie für die Landwirtschaft erforderlich sind. Dazu gehören Materialdepots, Einstellhallen, Unterstände, Treibhäuser etc.
- 2 Die beim Erlass der Sonderbauzone bestehende Hauptnutzfläche gem. SIA 416 darf um höchstens 120 m² erweitert werden.
- 3 Die Bauten und Anlagen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind durch geeignete Bepflanzung in die Landschaft einzugliedern.
- 4 Über die Sonderbauzone Gartenbau ist ein Gestaltungsplan zu erlassen, der die Gestaltung des Areals sowie der Bauten und Anlagen regelt. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 5 Bei Aufgabe der obenerwähnten Nutzung ist die Sonderbauzone Gartenbau im dafür erforderlichen Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen und die Bauten und Anlagen, die für den Gartenbaubetrieb erstellt wurden, sind zurückzubauen.
- 6 Der durch das Areal führende öffentliche Güter-, Fuss- und Veloweg muss jederzeit und ohne Einschränkung nutzbar sein.
- 7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. aus rechtsgültigem BZR, Beibehaltung zweckmässig
Ersatz Begriff «Wohnfläche» durch «Hauptnutzfläche gemäss SIA»

Art. 10 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Der Zonenzweck ist im Anhang 4 dieses Reglements verbindlich festgelegt.
- 2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen sowie der Einordnung in die landschaftliche Umgebung fest.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe: II.

Abs. 1: Mischung aus rechtsgültigem und Muster BZR

Abs. 2: Muster BZR entspricht Inhalt rechtsgültiges BZR, Ergänzung mit Einordnung beibehalten mit Art. Qualität gem. Muster-BZR ist die Eingliederung ohnehin ein Thema und eigentlich geregelt.

Art. 11 Zone für Freizeitanlagen (FZ)

- 1 Die Zone für Freizeitanlagen dient der Erhaltung der bestehenden Gartenanlagen sowie der Erstellung einer kommunalen Kompostieranlage.
- 2 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen sowie der Einordnung in die landschaftliche Umgebung fest.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. 12 Grünzone

- 1 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
 - a. Die Grünzone Nr. 1 (GS Nr. 125, 141, 628) bezweckt die Erhaltung und die naturnahe Begrünung des Uferbereiches des Lochbachs im Sinne des ökologischen Ausgleichs. Die Grünzone darf mit einer zweckdienlichen Zufahrt von der Parzelle Nr. 141 in die Parzelle Nr. 628 gequert werden.
 - b. Die Grünzone Nr. 2 in Gondiswil (GS Nr. 350) dient der Freihaltung des Gewässers.
- 2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: aus Muster BZR und rechtsgültigem BZR, Überprüfung Zweck:

- *bisherige Grünzone Lochbach: weiterhin so beibehalten, Streichung Bepflanzungskonzept und die Breite einer Zufahrt ist im konkreten Baubewilligungsverfahren zu ermitteln und festzulegen.*
- *neue Grünzone in Gondiswil aufgrund Zuordnung der Bachparzelle zur Grünzone*

Abs. 2-3: aus bisherigem BZR ersetzt mit folgendem Artikel «Grünzone Gewässerraum»

Art. 13 Grünzone Gewässerraum (GG)

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

Muster-BZR Artikel, Abs. 2 und Abs. 3 entspricht Inhalt Art. Grünzone aus dem rechtsgültigem BZR

Art. 14 Verkehrszone (VZ)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen, Bahn- und Flugverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen-, Eisenbahn- und Luftfahrtgesetzgebung.

Muster-BZR Artikel

b. Nichtbauzonen

Art. 15 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- 3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- 4 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Rechtgültiger Artikel wurde mit Muster-BZR ersetzt

Abs. 4 aus rechtsgültigem BZR 1. Satz beibehalten, OPK ist der Meinung, dass Gemeinde nicht Beiträge für hochstämmige Obstgärten entrichten muss, deshalb Löschung 2. Satz

Bisheriger Abs. 5: keine Übernahme, da heute keine Relevanz mehr → Geotope sind mit neuer Landschaftsschutzzone geschützt

Bisheriger Abs. 6: Keine Übernahme, wenn abgebaut werden soll gibt es eine Abbauzone mit Projekt

Abs. 5: Muster BZR

Art. 16 Reservezone (R)

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Muster-BZR Artikel

Art. 17 Gefahrengelände

- 1 Die Gefahrengelände sind in der Gefahrenkarte dargestellt.
- 2 Die Gefahrengelände haben folgende Bedeutungen:
 - a. Gefahrengelände rot: Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der Zerstörung von Bauten ist zu rechnen.
 - b. Gefahrengelände blau: Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Bauten ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen in diesem Gebiet nicht zu erwarten, falls gewisse Auflagen bezüglich Bauweise beachtet werden.
 - c. Gefahrengelände gelb: Personen sind kaum gefährdet. Mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen ist zu rechnen. Es können aber erhebliche Sachschäden auftreten, insbesondere bei Überschwemmungen.

Die Gefahrengelände sind im Plan der Gefahrengelände orientierend dargestellt.

- 3 Die Gemeinde formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens soweit nötig entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.
- 4 Der Gestaltungsplan für die Sonderbauzone Gartenbau ist vor dem Beschluss des Gemeinderates der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur zur Stellungnahme bezüglich Gewährleistung des künftigen Gewässerunterhalts vorzulegen.

Rechtsgültiges BZR: Mischung zwischen beiden möglichen Modellen:

- *Festlegung von Gefahrenzonen im Zonenplan = grundeigentümerverbindlich → aber bedingt noch konkretere Bestimmungen, die aus dem rechtsgültigen BZR sind zu offen formuliert und entsprechen Variante 2:*
- *Umsetzung Gefahrenhinweismodell: separater Plan der Gefahrengelände mit Abbildung Gefahrenkarte des Kantons und allgemeineren Formulierungen (wie bisher rechtsgültig)*

Wahl des Gefahrenhinweismodell (entspricht den aktuellen Bestimmungen des BZR) → Separater Plan der Gefahrengelände

Art. 18 Freihaltezone Gewässerraum (FG)

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

2 In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (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.

Muster-BZR Artikel

Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG-A)

1 Das Übrige Gebiet A (ÜG-A) umfasst natürliche Gewässer und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone. Die Verkehrsfläche (VF) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzone, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Abs. 1: Streichung bisheriger Artikel und Ersatz durch neue Formulierungen.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 20 Naturschutzzone (NS)

1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte. Die im Zonenplan als Naturschutzzone bezeichneten und im Anhang 5 aufgeführten Gebiete sind in ihrer Eigenart zu erhalten.

2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

3 Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sport- und andere Freizeitanlagen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der offiziellen Wege im Offenland ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aussicht.

- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a. im Interesse der Schutzziele, oder
 - b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen
- 6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Muster-BZR Artikel

Abs. 1: rechtsgültiges BZR, Verweis auf Zonenplan beibehalten; Streichung der wiederholten Themen, welche neu in Abs. 3 (Muster-BZR) aufgeführt sind

Bisheriger Abs. 5: rechtsgültiges BZR, Verträge mit Grundeigentümer oder kommunale Schutzverordnung löschen (ohnehin Praxis, dass für Naturschutzzonen Verträge mit dem lawa festgelegt werden)

Art. 21 Landschaftsschutzzone (LS)

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- 2 Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- 3 Die landwirtschaftliche und die waldwirtschaftliche Nutzung sind zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, und Anlegen von Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 4 Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Muster BZR Artikel

Abgrenzung gem. Karte Inventare Natur und Landschaft (geologisch-geomorphologische Elemente), ist neu zu übernehmen

Art. 22 Naturobjekte (Einzelbäume)

- 1 Die im Zonenplan und im Anhang 3 bezeichneten Naturobjekte (markante Einzelbäume) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- 2 Sie sind am Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat

eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird

3 Zu den Naturobjekten sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten aller Art 5.00 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 4.00 m

4 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.

Art. zu Einzelbäumen wird mit Artikel Naturobjekte (Muster-BZR) angepasst

Abs. 2: Kosten können auf freiwilliger Basis übernommen werden, Ersatzpflanzung wichtig

Abs. 3: Bei Tiefbauten kein Mindestabstand, da Tiefbauten und Strassenbauten Konfliktpotenzial und deshalb Streichung «Anlagen»

Art. 23 Hecken, Feld- und Ufergehölze

- 1 Die Hecken-, Feld- und Ufergehölze sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 2 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Der Gemeinderat entscheidet im Baubewilligungsverfahren über Heckenbreite, Heckendichte und Bepflanzungsart.
- 3 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Artenvielfalt anzustreben.
- 4 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

- Hochbauten aller Art 5.00 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 4.00 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 2.00 m

Rechtsgültiges BZR, Heckenschutzverordnung gilt ohnehin → ergänzend sind die Abstände

Zusätzliche Informationen zu Hecken:

- *Hecke: Lineares Naturelement, Mindestlänge von 10 m, überwiegend einheimische standortgerechte Pflanzen*
- *Lebhag: Heckenverordnung gilt nicht für Lebhäge/muss im Einzelfall beurteilt werden, Situierung um Liegenschaften und Anlagen, Hauptfunktion: Bepflanzung als Abgrenzung/Sichtschutz, Monokultur/Mischform, unter 1m Breite*
- *Immer anwendbar sind die Bestimmungen der Heckenverordnung, wenn ein Objekt im Zonenplan als geschützte Hecke verzeichnet ist. (gilt innerhalb und ausserhalb Bauzone)*
- *Aber auch für Hecken, welche nicht im Zonenplan dargestellt sind, gilt die Heckenschutzverordnung*

Abs. 4: Kein Mindestabstand zu Tiefbauten/Strassen

Art. 24 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. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche

Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

- 3 Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und sind durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümergebunden geschützt.
- 4 Die Kommunalen Kulturdenkmäler sind erhaltenswert und an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.
- 5 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Muster-BZR Artikel ersetzt rechtsgültiges BZR

Abs. 3: aufgrund der kommunalen Kulturdenkmäler, welche zusätzlich zum kantonalen Bauinventar festgelegt werden

Bisheriger Abs. 6: Streichung, da keine Baugruppen vorhanden

Art. 25 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.

Muster-BZR Artikel ersetzt rechtsgültiges BZR

d. Sondernutzungsplanung

Art. 26 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

- 1 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die Vorgaben gemäss Anhang 6 sind dabei zu beachten.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 3'000 m² anrechenbare Grundstücksfläche.
- 4 In lärmbelasteten Gebieten ist mit dem Gestaltungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte der LSV eingehalten sind oder durch gestalterische oder planerische Massnahmen eingehalten werden können.
- 5 Bei neuen Gestaltungsplänen/ Änderungen an Gestaltungsplänen ist vor Eingabe bei der Gemeinde frühzeitig eine Vorabklärung vorzunehmen.

Abs. 1: GP-Pflicht Gebiete werden im Anhang aufgeführt mit speziellen Bestimmungen

Abs. 2: rechtsgültiges BZR, Beibehaltung von Bestimmung mit Ausnahmen

Abs. 3: Mindestfläche für Gestaltungsplan gemäss rechtsgültigem BZR bei 3000 m² beibehalten

Abs. 4: Bestimmung aus rechtsgültigem BZR Einhaltung der Grenzwerte beibehalten

Abs. 5: mögliche Ergänzung damit die Gemeinde frühzeitig im Prozess involviert wird

Abs. 3: Beibehaltung 3'000 m²

Abs. 5: Beibehalten

III. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 27 Klimaschutz und Klimaadaptation

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.

Ergänzender Artikel aus dem Muster BZR

Art. 28 Qualität

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- 2 Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- 3 Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
- 4 Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
- 5 Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

Neue Bestimmung aus Muster BZR, Pflicht diese u übernehmen

Abs. 4 Beibehaltung Kann-Formulierung

Erläuterung: Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren kann bspw. ein Wettbewerb oder ein begleitetes Verfahren sein

Art. 29 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

- 1 Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe wie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-A, vgl. Anhang 1.
- 2 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegt.
- 3 Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Dieser Bereich innerhalb der 3.00 m ist freizuhalten von volumenbildenden Konstruktionen wie z.B. abgestützte Markisen, Sichtschutzwände, Vordächer, etc. Die Rückversetzung ist talseitig vorzunehmen.
- 4 Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Neuer Artikel für die Beschreibung der neuen ÜZ-Typen,

Für Schrägdachbauten, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt werden, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Im Anhang 1 werden die verschiedenen ÜZ anhand von Skizzen erläutert.

Abs. 2: Schrägdachgestaltung über die Reduktion der Fassadenhöhe um 2.0 m

Abs. 3: Mindestinhalt gem. Muster-BZR Artikel zu „Zurückversetzung oberstes Geschoss“, Brüstung gemäss Norm 358, 3-Meter Bereich soll von volumenbildenden Konstruktionen freigehalten werden, Attikageschoss entspricht 2/3 der darunterliegenden Grundfläche,

- *minimale Rückversetzung um 3 m*
- *Lage der Rückversetzung, talseitiger Rückversatz macht im Hinblick auf Besonnung in Fischbach Sinn*

Art. 30 Terrainveränderungen

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen, Stützmauern und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.

Muster BZR Artikel, Ersatz der bisherigen Bestimmung aus «Gestaltung der Bauten»

Art. 31 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- 3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn
 - a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
 - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten in der Regel höchstens 1/3 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

Muster-BZR Artikel; ersetzt Bestimmungen aus bisherigem Art. «Gestaltung der Bauten»

Bisheriger Abs. 2: Streichung, gem. REK und OPK-Sitzungen soll das Flachdachverbot aufgehoben werden, ausser rund um die Kapelle

Abs.2: Bisherige Bestimmung zu Solartechnischen Anlagen und Antennen wird ersetzt mit Solaranlagen, vgl. auch separater neuer Artikel für Mobilfunkanlagen

Bisher keine Bestimmungen zu Dachbegrünungen oder ähnlichem gemäss OPK-Entscheid keine Ergänzung vornehmen.

Art. 32 Bepflanzung

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

Muster-BZR Artikel

Kein Verbot von Schottergärten, Fischbach hat kein Bedarf an der Ergänzung von weiterführenden Bestimmungen

Art. 33 Gestaltung des Siedlungsrandes

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

Muster-BZR Artikel

Abs. 2: Ergänzung Heckenverbot, im Zonenplan wird die Gestaltung des Siedlungsrandes nicht dargestellt.

Art. 34 Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Bei Mehrfamilienhäusern ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 4 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen und seinem Zweck dauernd zu erhalten.
- 2 Bei Einfamilienhäusern sind mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.
- 3 Ausser bei Einfamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- 4 Bei Neubauten ab 6 Wohnungen sind die Abstellplätze soweit möglich ins Gebäudevolumen zu integrieren oder unterirdisch anzulegen. Ausgenommen sind Besucherparkplätze, diese können oberirdisch angeordnet werden.
- 5 Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS - Norm fest.

- 6 Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.
- 7 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen.
- 8 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellflächen sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 9 Kann ein Grundeigentümer die erforderliche Anzahl Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er bei Erteilung der Baubewilligung eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 10'000 pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Erstellung öffentlicher Parkplätze einzusetzen. Aus der Ersatzabgabe ergibt sich kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz.

Art. gemäss rechtsgültigem BZR Fischbach beibehalten

Abs. 9: Erhöhung der Ersatzabgabe auf 10'000.-

- *Pflicht für die Integration von grossen Parkierungsanlagen ins Gebäude oder in eine Einstellhalle ab 6 Wohnungen (ausgenommen Besucherparkplätze)*
- *Forderung von unterirdischen PP bei Gestaltungsplanpflicht (GS Nr. 154)*

Art. 35 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat für Ein- und Zweizimmerwohnungen je mindestens 3 m² und für grössere Wohnungen je mindestens 5 m² zu betragen.

*Art. gemäss rechtsgültigem BZR Fischbach beibehalten (heute tendenziell gemäss VSS Norm grössere Flächen notwendig)
Erstellung Abstellplätze ab 3 Wohnungen (nicht bereits bei Ein- und Zweifamilienhäusern)*

Art. 36 Abstellräume

In Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) müssen im Hausinnern zu jeder Wohnung individuell verfügbare Abstellräume von mindestens 5 m² Grundfläche für Ein- und Zweizimmerwohnungen bzw. 7 m² für grössere Wohnungen bestehen. Räume für Fahrzeuge sowie Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen gelten nicht als Abstellräume im Sinne dieser Bestimmung.

*In Muster BZR nicht enthalten, Spezielle Bestimmung in rechtsgültigem BZR Fischbach beibehalten (Flächen sind ausreichend)
Erstellung Abstellplätze ab 3 Wohnungen (nicht bereits bei Ein- und Zweifamilienhäusern)*

Art. 37 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit drei und mehr Wohnungen zu erstellen.
- 2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.00 zu entrichten.

Art. gemäss rechtsgültigem BZR Fischbach → Abs. 1: Verschärfung gegenüber PBG beibehalten

Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat die Bauherrschaft auf privatem Grund genügend besonnte, beschattete sowie gefahrenlos und frei zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von Strassen zu erstellen.

Spielplätze und Freizeitanlagen sind qualitativ im Sinne der Richtlinie für Spielräume der Pro Juventute zu gestalten und müssen multifunktional nutzbar sein. Sie sind sinnvoll anzuordnen und müssen barrierefrei und sicher erreichbar sein. Erschliessungsflächen (Strassen) können nicht an die Mindestfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten und angemessen zu erneuern.

Gemäss Muster BZR ist die Festlegung von Ersatzabgabe notwendig

Abs. 2: Gemäss § 158 PBG beträgt die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen mind. 15 m² pro Whg., die drei oder mehr Zimmer aufweist bei Wohnbauten / Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen. Berechnungsbeispiel → 200.- weiterhin korrekt

Art. 38 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Artikel aus rechtsgültigem BZR wird mit Muster-BZR ersetzt, entspricht inhaltlich dem rechtsgültigen BZR Artikel

Art. 39 Technische Gefahren

- 1 Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
- 2 In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- 3 In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.
- 4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Ergänzender Artikel aus Muster BZR, – aktuell keine solche technischen Gefahrenbereiche vorhanden

Art. 40 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut

- 1 Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- 2 Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicher-zustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
- 3 Der Gesuchsteller berücksichtigt die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und nimmt die notwendigen Abklärungen frühzeitig vor. Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehrrecht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle und Grüngut anordnen.

*Ergänzender Artikel aus Muster BZR, Ergänzung mit Grüngut, Abfallsystem wird nicht vorgeschrieben
Zuständigkeit der notwendigen Abklärungen beim Gesuchsteller*

IV. GEBÜHREN- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 41 Gebühren

- 1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.
- 2 Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- 3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 4 Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Muster BZR-Artikel, Gebühren nach Aufwand (verursachergerecht)

Art. 42 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Art. 20 Abs. 2, 3, 5 Art. 21 Abs. 3, Art. 22 Abs. 1, 3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. B des NLG mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Artikel ersetzt mit Mindestinhalt des Muster-BZR

Art. 43 Schlussbestimmung

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan treten nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom [...] wird aufgehoben.

Ersatz mit Muster BZR

Art. 44 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom ... bis ... 2022 bewilligungsfähig hängigen Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (z.B. Ausnützungsziffern, etc.) zu beurteilen. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche/ Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Mit den Übergangsbestimmungen gem. BZR anderer Gemeinden wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht. Gewisses Risiko bleibt, eigentlich mit Start der öffentlichen Auflage alles (auch vorher eingereichte Baugesuche) nach neuem Recht zu beurteilen (rechtliche Grauzone).

Art. 45 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungspläne

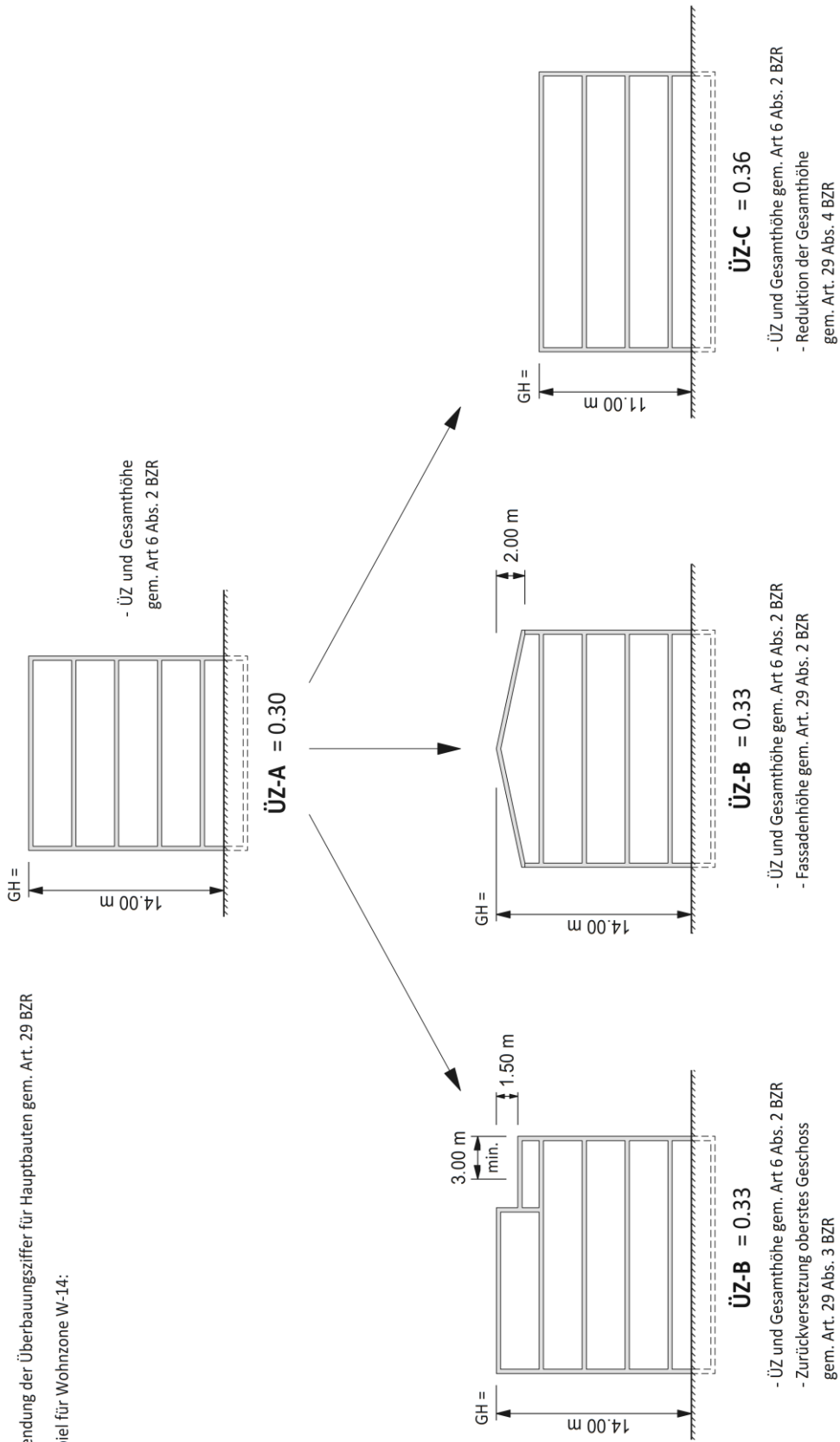
Folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne und alle dazugehörigen Änderungen und Ergänzungen werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:

- Dorf
- Sonnweid
- Am Horn

ANHANG 1: SKIZZEN ZUM BZR

Anhang 1: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 29 BZR
 Beispiel für Wohnzone W-14:



ANHANG 2: INVENTAR DER KOMMUNALEN KULTURDENKMÄLER

Löschung kantonaler Kulturobjekte und nur Aufführung der kommunalen Kulturdenkmäler
Ergänzung der Koordinaten auf 6 Stellen

Nr.	Objekt	Flurname/Standort	Koordinaten
1	Holzkreuz	An Gemeindegrenze Grettiwald	2 636 940 / 1 224 183
2	Holzkreuz	Chrützanne	2 636 170/ 1 223 960
3	Wegkapelle St. Aper	Eberseckerstrasse	2 635 958/ 1 223 437
4	Steinkreuz	Pfarreigrenze Schlemphen	2 636 371 / 1 223 376
5	St. Wendelins Kapelle	Wendelfeld	2 636 238 / 1 222 530
6	Steinkreuz	Föhrenwäldli	2 636 081 / 1 222 055
7	Steinkreuz	Rütifeld oberhalb Tschäggen	2 634 561 / 1 222 409
8	Steinkreuz	Oberhalb Weidscheune Grossrugenstall	2 634 012 / 1 222 027
9	Farnerehöhli	Krete oberhalb Leimbützerwald	2 634 871 / 1 221 916
10	Pfarreigrenzstein	Neben Farnerehöhli	2 634.898 / 1 221.846
11	Pfarreigrenzstein	Oberdorf	2 635 680 / 1 222 629

Die Standorte sind vor Ort und auf der Karte überprüft worden. Die Koordinaten sind alle korrekt. → Um den präzisen Standort der Kleinobjekte zu beschreiben, müssten die Koordinaten um zwei Stellen erweitert werden. Dies ist dann sinnvoll, wenn solche Objekte ohne Wissen der Gemeinde entfernt werden und der genaue Standort nach Jahrzehnten niemandem mehr bekannt ist.

Bemerkungen zu einzelnen Objekten

Nr.2 Steinkreuz, Chrützanne, wurde durch ein Holzkreuz ersetzt und altes Kruzifix erneuert. → Erneuerung entstand aufgrund Eigeninitiative. Zuständigkeit unklar? → Evtl. publik machen.

Nr. 6 Steinkreuz, Föhrenwäldli → korrekte Schreibweise: Forewäldli oder Föhrenwäldli

Nr. 7 Steinkreuz, Rütifeld → Richtige Schreibweise: Rütifeld

Nr. 9 Farnerehöhli, Krete oberhalb Leimbützerwald → ist in den letzten Jahrzehnten sehr zerfallen und müsste gesichert werden, um den Zerfall zu stoppen.

Nr. 10 Pfarreigrenzstein, neben Farnerehöhli → nicht mehr vorhanden → wird voraussichtlich 2024 erneuert → Standort wird evtl. leicht angepasst

Nr. 11 Pfarreigrenzstein, Oberdorf, Koordinaten: 635.680 / 222.629 → nicht gelistet, wurde ca. 1976 bei einem Hausbau entfernt. → wird voraussichtlich 2024 erneuert

ANHANG 3: LISTE DER NATUROBJEKTE (MARKANTE EINZELBÄUME)

Überprüfung vorgenommen

Nr.	Objekt	Flurname	Grundstücksnummer	Koordinaten
1	Eiche	Oberreifenswil	3, 4	2 635 930 / 1 223 975
2	Linde	Vogelsang	767	2 636 910 / 1 223 090
3	Linde	Schürmatt	411	2 636 575 / 1 223 075
4	Linde	Wendelfeld	270	2 635 890 / 1 222 625
5	Linde	Dorf	516	2 635680 / 1 222 700
6	Linde	Hübeli	96, 97	2 635 190 / 1 222 585
7	Eiche	Källetweid	6, 496	2 636 415 / 1 223 910
8	Linde	Schwandmatt	305	2 634 620 / 1 222 115

9	Eiche	Vorder-Schönenthül	389	2 634 535 / 1 221 325
10	Linde	Mettmenegg	294	2 635 560 / 1 221 340
11	Linde	Feuselacher	401	2 634 985 / 1 220 780

Nr. 7 Ersatz eines markanten Einzelbaums

Änderung der Benennung von einzelnen Gebieten

ANHANG 4: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Gebietsbezeichnung	Nutzweise	Grundstücksnummer
Schulhausstrasse	Schul- und Sportanlagen, Zivilschutzeinrichtungen	417
Sammelplatz	Siedlungsabfall- und Kompostieranlage	644

Neue Zone für öffentliche Zwecke GS Nr. 644 Sammelplatz

ANHANG 5: LISTE DER NATURSCHUTZZONEN

Überprüfung vorgenommen

Nr.	NS-Zone	Grundstücksnummer	Gebietsbezeichnung	Beschreibung
1	bestehend	294	Mettmenegg	Weiher, Rückhaltebecken, Wald
2	bestehend	258, 263	Oberwies/Unterbies	Hochstaudenried, Wald
3	bestehend	301	Wildbergwald	senkrechter Aufschluss, Wald
4	bestehend	164	Längbode	Weiher, Extensive Wiese
5	bestehend	629, 630	Steiacher	keine Beschreibung
6	bestehend	195	Käletmatte	Hochstaudenried, Wald
7	bestehend	496	Grossacher	Wildkrautflur an Böschung
8	neu	630	Steiacher	Extensive Wiese
9	neu	290	Ober Farnere	Aufschluss, Hecke, Extensive Wiese
10	neu	180	Wandelweid	Extensive Wiese
11	neu	635	Wildberg	Weiher, Trockenmauern, Hecke, Extensive Wiesen
12	neu	296	Wildberg	Extensive Wiese
13	neu	172	Längbode	Extensive Wiese
14	neu	118	Eichefels	Strassenböschung, Extensive Wiese
15	neu	292	Geissweid	Extensive Wiese
16	neu	156	Mittlerfeld	Extensive Wiese
17	neu	111	Unterreiferswil	Strassenböschung, Extensive Wiese
18	neu	356	Hinderberg	Extensive Wiese Extensive Weide
354		Hinderberg-Hofmatt,		
357		Vorderberg		
19	neu	357	Vorderberg	Extensive Wiese

ANHANG 6: GESTALTUNGSPLANPFLICHTEN

Grundstücksnummer	Gebietsbezeichnung	Zweck und spezielle Bestimmungen
125, 141, 143, 525, 613, 623, 628	Dorf	Qualitätsvolle Überbauung an der Hauptstrasse Überprüfung Parkierung und Erschliessung Naturgerechte Gestaltung und Sicherung des Gewässerraums am Lochbächli Erhalt und Beachtung eines angemessenen Umgangs mit erhaltenswertem Gebäude («Käserei») Einforderung Qualität
154	Oberdorf	Qualitätsvolle Überbauung an der Hauptstrasse Erstellung Wohn- und Geschäftshaus Möglichkeit zur Erstellung von Verkaufsflächen Pflicht zu erstellende unterirdische Parkierung Einforderung Qualität

Überbauung des Grundstücks Nr. 154 soll gefordert werden, in GP-Pflicht: Verkaufsfläche fordern, auch freiwillige GP sind möglich