

BAU- UND ZONENREGLEMENT

vom 30. März 2010
(Änderungen vom 25. November 2012, 24. September 2017, 4. März 2018 und
vom 19. Mai 2019)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Richtplanung	1
Art. 1	Kommunale Richtplanung	1
Art. 2	Verfügbarkeit von Bauland	2
III.	Nutzungsplanung	2
Art. 3	Berechnungsfaktor (AZ)	2
Art. 4	Zoneneinteilung, Zonenplan	3
Art. 5	Dorfzone I Ruswil DI	4
Art. 6	Dorfzone II Ruswil DII	5
Art. 7	Dorfzone Rüediswil A und B, D-Rü A, D-Rü B	5
Art. 8	Dorfzone Werthenstein D We	6
Art. 9	Nutzung in den Wohnzonen	7
Art. 10	Viergeschossige Wohnzone W4	7
Art. 11	Dreigeschossige Wohnzone W3	7
Art. 12	Dreigeschossige Wohnzone B W3B	8
Art. 13	Zweigeschossige Wohnzone W2	8
Art. 14	Zweigeschossige Wohnzone B W2B (Werthenstein)	8
Art. 15	Zweigeschossige Wohnzone C W2C	9
Art. 16	Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A GWA	9
Art. 17	Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone B GWB	9
Art. 18	Arbeitszone Ar	10
Art. 19	Weilerzone Rüt matt Wz R	11
Art. 20	Weilerzone Buholz und Holz Wz B/H	11
Art. 21	Weilerperimeter Wp	12
Art. 22	Sonderbauzone A (Höchweid) SbA	12
Art. 23	Sonderbauzone B (Autoverwertungsbetrieb) SbB	13
Art. 24	aufgehoben	13
Art. 25	Sonderbauzone D (Kleintieranlage) SbD	13
Art. 26	Sonderbauzone E (Golfanlage Under Rot) SbE	14
Art. 27	Zone für öffentliche Zwecke öZ	15
Art. 28	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA	15
Art. 29	Sondernutzungszone Sn	16
Art. 30	Grünzone Gr	16
Art. 31	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	16
Art. 32	Deponiezone Dp	17
Art. 33	Landwirtschaftszone Lw	17
Art. 34	Übriges Gebiet A und C ÜG A + C	18
Art. 35	Gefahrenzonen Gf - Allgemeine Bestimmungen	18
Art. 36	Gefahrenzone rot - Verbotsbereich Gf R	18
Art. 37	Gefahrenzone blau - Gebotsbereich Wasserprozess Gf B-Wa	18
Art. 38	Gefahrenzone blau - Rutschprozess Gf B-Ru	19
Art. 39	Gefahrenzone blau - Sturzprozess Gf B-Stu	20
Art. 40	Gefahrenhinweiszone Gf H	20
Art. 41	Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) Fr A	20
Art. 42	Landschaftsschutzzone Ls	21
Art. 43	Naturschutzzone Ns	21
Art. 44	Naturobjekte	23
Art. 45	Bebauungsplan: Zuständigkeit	23
Art. 46	Gestaltungsplan	24

B.	LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG	25
C.	ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE	25
D.	BAUVORSCHRIFTEN	25
I.	Allgemeine Bestimmungen	25
II.	Erschliessung	25
Art.	47 Garagen und Abstellflächen	25
Art.	48 Ersatzabgabe	26
III.	Abstände	26
Art.	49 Zusammenbau	27
Art.	50 Strassenabstände	27
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firshöhe	27
Art.	51 Gebäudehöhe und Dachgestaltung	27
Art.	52 Terrassenbauten	28
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	28
Art.	53 Orts- und Landschaftsbild, Umwelt	28
Art.	54 Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen	29
Art.	55 Kulturobjekte	29
Art.	56 Aussichtspunkte	30
VI.	Sicherheit	30
VII.	Schutz der Gesundheit	30
Art.	57 Ersatzabgabe für fehlende Spielplätze	30
Art.	58 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	30
VIII.	Energie	31
IX.	Hochhäuser	31
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	31
XI.	Camping	31
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	31
E.	BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	31
F.	RECHTSSCHUTZ	32
Art.	59 Beschwerderecht	32

G.	AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	32
Art. 60	Zuständige Behörde; Gutachten	32
Art. 61	Ausnahmen	32
Art. 62	Gebühren	33
Art. 63	Strafbestimmungen	34
H.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	34
Art. 64	Inkrafttreten	34
Anhang 1:	Zweckbestimmungen und Nutzungen der Zonen für öffentliche Zwecke öZ, Sport- und Freizeitanlagen SpFA und Grünzone Gr	36
Anhang 2:	Verzeichnis der Naturobjekte Verzeichnis der Kulturobjekte	37

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Ruswil erlassen gestützt auf die §§ 17 Abs.2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

A. Planungsvorschriften

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG	§ 1a	Träger der Planung
	§ 2	Ziele und Grundsätze der Raumplanung
	§ 3	Zuweisung der Aufgaben
	§ 4	Kommissionen
	§ 6	Information und Mitwirkung der Bevölkerung

II. RICHTPLANUNG

Hinweis auf PBG	§ 7	Kantonaler Richtplan
	§ 8	Regionale Richtpläne
	§ 9	Kommunale Richtpläne
	§ 10	Inhalt der Richtpläne
	§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
	§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
	§ 13	Verfahren für die Richtpläne
	§ 14	Anpassung der Richtpläne
	§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
	§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
	§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde

Art. 1

- | | |
|------------------------|--|
| Kommunale Richtplanung | <ol style="list-style-type: none">1 Der Gemeinderat erlässt gemäss § 40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan.2 Der Erschliessungsrichtplan bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben und nennt insbesondere<ul style="list-style-type: none">- den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,- die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.3 Die Bezeichnungen im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan bezüglich neuer Erschliessungsanlagen haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf, gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne und nach dem dafür vorgesehenen Verfahren zu entscheiden.4 Die Gemeinde kann weitere Richtpläne erlassen. |
|------------------------|--|

Art. 2

Verfügbarkeit von Bauland

Um die Verfügbarkeit von eingezontem Land sicherzustellen, kann der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betroffenen Grundeigentümerschaft bestimmte Rechte zugunsten der Gemeinde vereinbaren oder andere Vereinbarungen treffen für den Fall, dass das Bauland nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

III.

NUTZUNGSPLANUNG

1.

Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung

2.

Bauziffern

Hinweis auf PBG

§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§ 24	Ausnutzungsziffer
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	Baumassenziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	Versiegelungsanteil
§ 29	Berechnungsweise
Hinweis auf PBV	§ 10 Abs. 2 Nicht anrechenbare Geschossflächen (Abzug für Minergie etc.)

Art. 3

Berechnungsfaktor (AZ)

Gemäss Beschluss des Gemeinderates gilt in der Gemeinde Ruswil der Berechnungsfaktor 1 gemäss § 9 PBV.

3.

Baulinien

Hinweis auf PBG

§ 30	Zweck und Wirkung
§ 31	Verfahren
§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4.

Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG

§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
§ 33b	Verfahren

5.

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35	Zonenplan
§ 36	Bau- und Zonenreglement
§ 37	Ausnahmen
§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§ 43	Etappierung der Bauzonen
§§ 44-51	Bauzonen
§§ 54/56-58	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzonen
§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 4

Zoneneinteilung,
Zonenplan

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

- Dorfzone I Ruswil DI
- Dorfzone II Ruswil DII
- Dorfzone Rüediswil A D-Rü A
- Dorfzone Rüediswil B D-Rü B
- Dorfzone Werthenstein D We
- Viergeschossige Wohnzone W4
- Dreigeschossige Wohnzone W3
- Dreigeschossige Wohnzone B W3B
- Zweigeschossige Wohnzone W2
- Zweigeschossige Wohnzone B W2B
- Zweigeschossige Wohnzone C W2C
- Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A GWA
- Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone B GWB
- Arbeitszone Ar
- Weilerzone Rüt matt Wz R
- Weilerzone Buholz und Holz Wz B/H
- Weilerperimeter Wp
- Sonderbauzone A (Höchweid) SbA
- Sonderbauzone B (Autoverwertungsbetrieb) SbB
- Sonderbauzone D (Kleintieranlage) SbD
- Sonderbauzone E (Golfanlage Under Rot) SbE
- Zone für öffentliche Zwecke öZ
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA
- Sondernutzungszone Sn
- Grünzone Gr
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht
- Deponiezone Dp

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone Lw
- Übriges Gebiet A und C ÜG A + C
- Gefahrenzonen Gf
- Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot)

Schutzzonen:

- Landschaftsschutzzone Ls
- Naturschutzzone Ns
- Naturobjekte

- 3 Die Zonen sind im Zonenplan festgehalten, der integrierter Bestandteil dieses Reglements bildet und auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden kann. Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Zonenpläne.

Art. 5

Dorfzone I Ruswil DI

- 1 Die Dorfzone I Ruswil ist für die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns unter Berücksichtigung der Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung bestimmt.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Dorfzone einzufügen.
- 3 Bau- und Gestaltungsvorschriften:
 - a) Neu-, An- und Umbauten sowie Ersatzbauten sind architektonisch, siedlungsbaulich und landschaftlich qualitativ zu gestalten. Sie haben sich bezüglich Standort, Stellung, Form, Grösse und Gestaltung qualitativ in die bauliche Umgebung und in das Ortsbild einzugliedern. Plätze, Gassen und Durchgänge sind in ihren räumlichen und funktionellen Eigenarten zu erhalten.
 - b) Abbrüche sind nur zulässig, wenn eine Erhaltung und Erneuerung der bestehenden Bausubstanz nicht zumutbar ist, das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und ein bewilligtes Neubauprojekt vorliegt. Wenn es das öffentliche Interesse an der Erhaltung des schutzwürdigen Ortsbildes erfordert, kann die zuständige Stelle die Rekonstruktion historisch und denkmalpflegerisch wertvoller Bauten oder Bauteile verlangen.
- 4 Für alle Neu- und Ersatzbauten und für das Ortsbild wesentliche An-, Um- und Nebenbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Studien und Projekte werden der von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz (gemäss Art. 60 Abs. 3) zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt der Gemeinde Antrag.
- 5 Der Gemeinderat kann über die Dorfzone I oder über Teile davon besondere Planungen wie Konzepte, Gestaltungspläne oder Richtpläne erlassen.
- 6 Baugesuche für Neu- und Ersatzbauten sowie für Um- und Anbauten, die die äussere Erscheinung der Gebäude verändern, sind der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie zu unterbreiten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 6

Dorfzone II Ruswil DII

- 1 Die Dorfzone II umfasst die nähere Umgebung der Dorfzone I. Sie dient dem gleichen Ziel und Zweck wie die Dorfzone I.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Dorfzone einzufügen.
- 3 Neu-, An- und Umbauten haben gute architektonische und gestalterische Qualitäten aufzuweisen. Dies gilt insbesondere bezüglich
 - Standort und Stellung
 - kubischer Erscheinung
 - Dachform
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbwahl.Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.
- 4 Bei Neu- und Ersatzbauten und neubauähnlichen Umbauten sind dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Studien und Projekte werden der von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz (gemäss Art. 60 Abs. 3) zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt der Gemeinde Antrag.
- 5 Der Gemeinderat kann über die Dorfzone II oder über Teile davon besondere Planungen wie Konzepte, Gestaltungspläne oder Richtlinien erlassen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 7

Dorfzone Rüediswil A und B, D-RÜ A, D-RÜ B

- 1 Die Dorfzonen D-RÜ A und B dienen der Erhaltung und baulichen Weiterentwicklung des Dorfkerns von Rüediswil und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild und in den Strassenraum.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie (auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtete) Läden.
- 3 Neu- und Umbauten haben gute architektonische und gestalterische Qualitäten aufzuweisen. Dies gilt insbesondere bezüglich
 - Standort und Stellung
 - kubischer Erscheinung
 - Dachform
 - Fassadengestaltung
 - Material- und Farbwahl.Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.

- 4 Bei Neu- und Ersatzbauten und neubauähnlichen Umbauten sind dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung gemäss Abs. 3. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Studien und Projekte werden der von der Gemeinde eingesetzten Fachinstanz (gemäss Art. 60 Abs. 3) zur Begutachtung vorgelegt. Diese stellt der Gemeinde Antrag.
- 5 Gestattet sind in der D-Rü A:
 Firsthöhe: max. 13.5 m
 Gebäudehöhe: max. 10.5 m

 Gestattet sind in der D-Rü B:
 Firsthöhe: max. 15.0 m
 Gebäudehöhe: max. 13.5 m

 Diese maximal zulässigen Masse können nur unter der Voraussetzung in Anspruch genommen werden, dass die Anforderungen gemäss Abs. 3 einwandfrei erfüllt sind.
- 6 Die Gemeinde kann über die Dorfzonen Rüediswil A und B oder Teile davon besondere Planungen wie Konzepte, Bebauungs- und Gestaltungspläne oder Richtpläne erlassen.
- 7 Die zuständige Stelle ist berechtigt, im Rahmen der Baubewilligung weitergehende Auflagen zum Schutz des Ortsbildes zu erlassen. Dabei stützt sie sich auf die von ihr eingesetzte Fachinstanz.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8

Dorfzone Werthenstein
D We

- 1 Die Dorfzone Werthenstein ist für die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkerns von Werthenstein-Unterdorf unter Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes bestimmt.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Dorfzone Werthenstein einzufügen.
- 3 Neu-, An- und Umbauten sowie Ersatzbauten haben sich bezüglich Ortsbild und Gestaltung des Strassen- und öffentlichen Aussenraums in die bestehende Bebauung einzufügen bzw. diese sinnvoll zu ergänzen.
- 4 Zulässige Vollgeschosszahl: höchstens 3
 Zulässige Ausnützung: höchstens 0.7
 Für den Aus- und Umbau bereits bestehender Bauvolumen darf die zulässige Ausnützung überschritten werden. Wenn auf der gleichen anrechenbaren Grundstücksfläche neue Geschossflächen erstellt werden, muss die anrechenbare Geschossfläche der bereits vorhandenen Bauvolumen angerechnet werden.

- ⁵ Bei Neu- und Ersatzbauten und für das Ortsbild wesentlichen An- und Umbauten sind dem Gemeinderat in einem möglichst frühen Planungsstadium entsprechende Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen, um Stellung und Standort sowie Form und Gestaltung der Bauten festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 9

Nutzung in den Wohnzonen

Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

- a) zum Wohnen und
- b) für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des jeweiligen Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

Art. 10

Viergeschossige Wohnzone W4

Nutzung:	gemäss Artikel 9
Geschosszahl:	höchstens vier Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.65
Firsthöhe:	höchstens 15.5 m
Gebäudelänge:	höchstens 35 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
Mindestausnützung:	Bebauungen mit einer AZ von weniger als 0.50 sind nicht gestattet.
Empfindlichkeitsstufe:	II

Art. 11

Dreigeschossige Wohnzone W3

Nutzung:	gemäss Artikel 9
Geschosszahl:	höchstens drei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.55
Gebäudelänge:	höchstens 30 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
Firsthöhe:	In der W3-Zone an der Neuenkirchstrasse dürfen die Firsthöhen, gemessen ab dem Niveau der Neuenkirchstrasse (in der Achse), 10 m nicht übersteigen.
Empfindlichkeitsstufe:	II

Art. 12

Dreigeschossige Wohnzone B W3B	Nutzung:	gemäss Artikel 9
	Geschosszahl:	höchstens drei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG), wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu realisieren ist (vgl. Art. 51 Abs. 3 BZR)
	Ausnützungsziffer:	höchstens 0.45
	Gebäudelänge:	höchstens 30 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
	Firsthöhe:	höchstens 12 m
Empfindlichkeitsstufe:	II	

Art. 13

Zweigeschossige Wohnzone W2	Nutzung:	gemäss Artikel 9
	Geschosszahl:	höchstens zwei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
	Ausnützungsziffer:	höchstens 0.35; pro Geschoss ist höchstens eine AZ von 0,25 zulässig; sofern das Gebäude mindestens 2 Wohnungen aufweist, beträgt die zulässige AZ höchstens 0.4. (Dies gilt auch für an der Grenze zusammengebaute Gebäude.)
	Gebäudelänge:	höchstens 25 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
	Empfindlichkeitsstufe:	II

Art. 14

Zweigeschossige Wohnzone B W2B (Werthenstein)	Nutzung:	gemäss Artikel 9
	Geschosszahl:	höchstens zwei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
	Ausnützungsziffer:	höchstens 0.25; pro Geschoss ist höchstens eine AZ von 0.15 zulässig.
	Gebäudelänge:	höchstens 20 m; bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
	Erscheinungsweise:	Talseits dürfen höchstens zwei Geschosse (Untergeschosse und/oder Vollgeschosse) sichtbar sein. Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken.
Empfindlichkeitsstufe:	II	

Art. 15

Zweigeschossige Wohnzone C W2C

Nutzung:	gemäss Artikel 9
Geschosszahl:	höchstens zwei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.3; pro Geschoss ist höchstens eine AZ von 0.2 zulässig.
Richtplan:	Über die Zonen W2C erlässt der Gemeinderat einen Richtplan, der die Grundzüge der Überbauung und Erschliessung regelt.
Gestaltungsplan:	Der bzw. die Gestaltungspläne haben sich in den Grundsätzen an den Richtplan zu halten.
Empfindlichkeitsstufe:	II

Art. 16

Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone A GWA

Nutzung:	Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.
Geschosszahl:	höchstens drei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG)
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.75
Mindestgewerbenutzung:	30 % der realisierten aGF
Firsthöhe:	höchstens 14 m
Gebäudelänge:	höchstens 30 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.
Empfindlichkeitsstufe:	III

Art. 17

Dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone B GWB

Nutzung:	Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zum Wohnen. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in das Quartier einzufügen.
Geschosszahl:	höchstens drei Vollgeschosse (vgl. § 138 PBG), wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu realisieren ist.
Ausnützungsziffer:	höchstens 0.65
Mindestgewerbenutzung:	30 % der realisierten aGF
Firsthöhe:	höchstens 12 m

Gebäudelänge: höchstens 30 m, bei gut gestalteten und gestaffelten Fassaden kann die zuständige Stelle grössere Gebäudelängen gestatten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 18

Arbeitszone Ar

Nutzung: Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt. Es sind keine kunden- oder güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig. Wohnungen sind nur zulässig für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Ist der Bedarf für eine Wohnnutzung nachgewiesen, darf die anrechenbare Geschossfläche für Wohnnutzung 15 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten und mindestens 80 % der erstellten anrechenbaren Geschossflächen müssen gewerblich genutzt werden.

Überbauungsziffer: 0.5

Abstände: Innerhalb der Arbeitszone kann die Gemeinde unter gebührender Beachtung der öffentlichen und privaten Interessen auf den Mehrlängenzuschlag verzichten. Gegen benachbarte Zonen gelten die normalen Grenz- und Gebäudeabstände.

Gebäudehöhe: höchstens 15 m, inkl. Zuschlag von 1.5 m gem. § 139 Abs. 1 PBG

Grünflächenziffer: mindestens 0.15

Gestaltung: Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.

Bepflanzung: Insbesondere an Parzellenrändern bei Lagerplätzen und entlang von Strassen ist durch die Grundeigentümer auf eigene Kosten eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu pflegen. Die zuständige Stelle legt in der Baubewilligung die diesbezüglichen Bepflanzungsaufgaben fest.

Werkverkehr, Parkierung: Im Rahmen des Bauprojekts ist nachzuweisen, dass der Werkverkehr und die betriebsnotwendige Parkierung auf eigenem Terrain abgewickelt werden können. In besonderen Fällen kann die zuständige Stelle Ausnahmen gewähren.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 19

- Weilerzone Rüt matt Wz R
- 1 Die Weilerzone Rüt matt dient der Erhaltung, der massvollen Ergänzung und Erweiterung sowie der sinnvollen Nutzung der bestehenden Gebäude des Weilers Rüt matt.
 - 2 Zulässige Nutzungen sind Wohnen und Land- und Forstwirtschaft sowie damit verträgliche Nutzungen, soweit sie im Zusammenhang mit der sinnvollen, angepassten Nutzung der vorhandenen Gebäude stehen. In diesem Rahmen sind nur nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
 - 3 Die bestehenden Gebäude sind zu erhalten und können als Wohnraum oder für öffentliche Zwecke genutzt werden. Die nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung darf nicht über das Volumen der bestehenden Bauten hinaus erweitert werden.
 - 4 Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig. Erweiterungs- bzw. Ergänzungsbauten sind nur gestattet, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind. Das maximale Ausbauvolumen des Holzschnitzzellagers für das Altersheim darf 1000 m³ nicht übersteigen.
 - 5 Neubauten sowie Erweiterungs- und Ergänzungsbauten haben sich in ihrer Gestaltung, Grösse und Massstäblichkeit in das Landschafts- und Ortsbild und die bestehende Bebauung einzufügen. Das Ensemble und die Zusammengehörigkeit bestehender und zulässiger neuer Einzelbauten sollen auch in der zukünftigen Gestaltung erkennbar sein. Detaillierte Bauvorschriften legt die Gemeinde im Einzelfall fest.
 - 6 Einfriedungen gegenüber Nachbarbauten sind nicht zulässig. Der heutige Baumbestand ist soweit als möglich zu erhalten. Abgehende oder zu entfernende Bäume sind möglichst am selben Ort und mit gleichen Baumarten zu ersetzen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 20

- Weilerzone Buholz und Holz Wz B/H
- 1 Die Weilerzonen Buholz und Holz sind ländliche Weiler, die vorwiegend landwirtschaftliche Bauten umfassen, jedoch vereinzelt auch andere Nutzungen aufweisen.
 - 2 Gestattet sind landwirtschaftliche Bauten sowie Wohnbauten und nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe, die sich baulich und nutzungsmässig in den Weiler einfügen.
 - 3 Nutzungen, die grössere Lager- oder Abstellflächen im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
 - 4 Neubauten sind nur gestattet, wenn diese landwirtschaftlich bedingt sind oder einen engen Bezug zu bereits im Weiler bestehenden Nutzungen haben.

- 5 Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt und/oder ersetzt werden, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt sind:
 - diese Gebäude für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden,
 - die vorgesehene Nutzung die im Weiler bereits bestehenden Nutzungen sinnvoll ergänzt,
 - das Gebäude in seiner Erscheinungsform nicht wesentlich verändert oder vergrössert wird.
- 6 Bauten und Anlagen haben sich in Stellung, Volumen, Dachform, Gestaltung und Materialien ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 7 Bei Neubauten und bedeutenden An- und Umbauten ist ein Vorentscheid des Gemeinderates erforderlich, um das zulässige Bauvolumen, die Stellung und den Standort der Bauten usw. festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 21

Weilerperimeter Wp

- 1 Der Weilerperimeter ist eine überlagernde Zone und dient der Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der näheren Umgebung des Weilers.
- 2 Innerhalb des Weilerperimeters gelten bezüglich zulässigen Nutzungen die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Alle Bauten im Weilerperimeter haben die Bau- und Gestaltungs Vorschriften gemäss Art. 20 Abs. 6 BZR einzuhalten.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 22

Sonderbauzone A
(Höchweid) SbA

- 1 Die Sonderbauzone A (Höchweid) umfasst das Areal des ehemaligen Missionsseminars Höchweid. Sie dient dem Betrieb eines Zentrums für begleitetes Wohnen im Alter.
- ^{1bis} Zulässig sind nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungsbetriebe im Zusammenhang mit dem Betrieb eines Zentrums für begleitetes Wohnen im Alter und ein öffentlich zugängliches Restaurant.
- 2 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Berücksichtigung der Erhaltung der Bausubstanz, des Landschaftsbildes und der Geländeformen festgelegt.
- 3 Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist ein Betriebsreglement, das die ausschliessliche Nutzung der Wohnungen

für begleitetes Wohnen und der Dienstleistungsflächen für ergänzende Angebote sicherstellt. Das Betriebsreglement ist vor der Einführung durch den Gemeinderat zu genehmigen.

- 4 Änderungen des Betriebsreglements, welche den Zweck der Betriebsgemeinschaft tangieren oder Auswirkungen auf die Nutzung der Liegenschaft haben, sind durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 23

Sonderbauzone B
(Autoverwertungsbe-
trieb) SbB

- 1 Die Sonderbauzone B umfasst das Areal des Autoverwertungsbe-
triebs in Werthenstein-Unterdorf. Sie dient ausschliesslich den Zwe-
cken des Autoverwertungsbe-
triebs.
- 2 Grössere Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen sind
nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Der Gemeinderat
legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestal-
tungs- und Bebauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen wer-
den unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen und
der Erhaltung des Landschaftsbildes festgelegt.
- 3 Wird kein Gestaltungsplan erstellt, so ist eine Vorprüfung des Bau-
projekts durch die Gemeinde erforderlich, um den Baustandort und
das zulässige Bauvolumen festzulegen.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Art. 24

aufgehoben.

Art. 25

Sonderbauzone D
(Kleintieranlage) SbD

- 1 Die Sonderbauzone D dient der Erstellung und dem Betrieb einer
Kleintieranlage. Zulässig sind ausschliesslich Bauten und Anlagen,
die diesem Zweck dienen. Bauten zum dauernden Aufenthalt von
Menschen sind nicht gestattet.
- 2 Bauten und Anlagen sowie wesentliche bauliche Erweiterungen
sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet. Der Gemein-
derat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden
Gestaltungs- und Bebauungskriterien fest.
- 3 Die Gebäudedimensionen und die Gestaltungsvorschriften sind
vom Gemeinderat unter Beachtung der Erhaltung des Orts- und
Landschaftsbildes festzulegen. Die Bauten und Anlagen sind durch
eine standortgerechte Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 26

Sonderbauzone E
(Golfanlage Under Rot
SbE)

- ¹ Die Sonderbauzone E dient der Erstellung und dem Betrieb einer Golfanlage. Zulässig sind ausschliesslich Bauten und Anlagen, die dieser Nutzung dienen, ausgenommen die bestehenden Bewirtschaftungswege.
- ² Zulässig sind eine Outdooranlage bestehend aus einer Pitch & Putt Spielanlage mit Driving Range und Academy sowie eine Indooranlage für Minigolf.
- ³ Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig: Verpflegungseinrichtungen mit max. 80 Sitzplätzen im zum Zeitpunkt der Einzonung bestehenden Bauvolumen.
- ⁴ Für die zulässigen baulichen Nutzungen sind soweit möglich die bestehenden Gebäude zu nutzen. Neubauten kommen nur ausnahmsweise in Frage.
- ⁵ Das Areal der Golfanlage umfasst die gesamte Fläche der Sonderbauzone E und der Freihaltezone A. Dieses Areal ist wie folgt zu nutzen:
 - max. 1/3 Intensivflächen (Greens, Abschläge, Fairways) und Bauten (Gebäude, Strassen und Parkplätze, Bunker)
 - max. 1/3 Roughs (ungedüngte Wiesen, die mehr als zweimal geschnitten werden und/oder Sträucher, jedoch keine Halbintensivrasen)
 - min. 1/3 naturnahe Zonen und Biotop (Hecken, Gewässer, Extensivwiesen).Landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen (ausserhalb des Areals der Golfanlage) wie Weiden etc. dürfen nicht in die 3/3-Regelung einbezogen werden. Die Freihaltezone A gemäss Art. 41 BZR ist Bestandteil des Areales der Golfanlage Under Rot.
- ⁶ Voraussetzung für die Erstellung der Golfanlage und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan, der die gesamte Sonderbauzone E und die Freihaltezone A umfasst.
- ⁷ Dieser Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - die Baubereiche bestehender und ausnahmsweise neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben
 - die Lage und den Ausbaustandard der Räume mit Verpflegungseinrichtungen
 - die bauliche Umgestaltung und die maximalen Erweiterungsmöglichkeiten der Scheune Gebäude Nr. 112a
 - die Terraingestaltung
 - die Lage der Intensivflächen der Outdooranlage, der Roughs und der naturnahen Zonen und Biotop
 - die Verkehrserschliessung und die Lage und Anzahl der Autoabstellplätze
 - die Wahrung der ökologischen Interessen bei Bau und Betrieb der Anlage
 - die Freihaltung der Waldränder

- die Vorkehrungen für die Wahrung der Sicherheit und Interessen der angrenzenden Landwirtschaftsbetriebe und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der am Areal der Golfanlage vorbeiführenden Strassen und Wege
 - die Grundsätze des Betriebs und Unterhalts der Golfanlage.
- ⁸ Durch das Betreiben der Golfanlage Under Rot ergeben sich keine Einschränkungen der gesetzlich erlaubten Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen, der Gebäude und des Waldes entlang des Golfareals, wie Um- und Neubauten von landwirtschaftlichen Gebäuden, beim Ausbringen des Hofdüngers und bei den Pflege- und Erntearbeiten, Beweidung usw.
- ⁹ Bei einer vollständigen oder teilweisen Aufgabe der Golfanlage wird das gesamte Areal, beziehungsweise der durch die Aufgabe betroffene Flächenanteil des Areals der Golfanlage, in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die nutzbaren Flächen und Gebäude werden wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen. Wird nur die Indooranlage aufgegeben, bleibt die Fläche der Sonderbauzone E unverändert. Die in der Sonderbauzone E zulässigen Nutzungen bleiben ebenfalls unverändert.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 27

Zone für öffentliche Zwecke öZ

- ¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Die festgelegten Zonen dienen den Zwecken gem. Angaben im Anhang 1.
- ² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- ³ Nutzung, Geschoszahl sowie Bau- und Gestaltungsvorschriften legt der Gemeinderat im Einzelfall fest, wobei neben den privaten Interessen die Erfordernisse der Erhaltung und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu berücksichtigen sind.

Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 28

Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpFA

- ¹ Die Zone ist für Sport- und Freizeitanlagen bestimmt. Die Nutzungen richten sich nach den Angaben im Anhang 1.
- ² Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den genannten Zweckbestimmungen entsprechen.
- ³ Nutzung, Geschoszahl sowie Bau- und Gestaltungsvorschriften legt der Gemeinderat im Einzelfall fest, wobei neben den privaten Interessen die Erfordernisse der Erhaltung und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes besonders zu berücksichtigen sind.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 29

Sondernutzungszone Sn

- 1 Die Sondernutzungszone ist anderen Nutzungszonen überlagert. In Bauzonen kann die Ausnützung auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden.
- 2 Für die Ausdehnung der Sondernutzungszone ist die Abgrenzung im Zonenplan massgebend.
- 3 Die Sondernutzungszone dient der Erhaltung der natürlichen Uferbepflanzung und der Freihaltung von Bachufern. In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen und keine Lagerplätze oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet, ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege sowie Anlagen für die Versickerung und Retention von Reinabwasser. Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten und haben den natürlichen Terrainverlauf aufzunehmen. Stützmauern und Kunstbauten sind nicht gestattet. Es dürfen keine Flächen (Plätze, Wege) versiegelt werden.
- 4 Die Bepflanzung in den Sondernutzungszone ist mit einheimischen Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Gartenanlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zum Bachufer und zur Umgebung zu wahren.

Empfindlichkeitsstufe: gemäss überlagerter Zone

Art. 30

Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone dient der Freihaltung und Gestaltung der nicht überbaubaren Gebiete im Siedlungsgebiet. Die zulässigen Zweckbestimmungen der Grünzonen sind im Anhang 1 aufgeführt.
- 2 Durch Bepflanzung und Gestaltung sind die Flächen, soweit sie landwirtschaftlich nicht genutzt werden, Zwecken der Naherholung und/oder des Landschafts- und Naturschutzes dienstbar zu machen.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Grünzone nur soweit zulässig, als sie für die Erreichung des Zonenzwecks erforderlich sind.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 31

Zone mit Gestaltungsplanpflicht

In den im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Gestaltungsplanpflicht können Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplans erteilt werden.

Art. 32

Deponiezone Dp

- ¹ Die Deponiezone ist für die Errichtung einer Inertstoffdeponie bestimmt. Zulässig sind alle für den geordneten Betrieb der Deponie und eines Umschlag- und Aufbereitungsplatzes notwendigen Bauten und Anlagen.
- ² Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und nach Abs. 5.
- ³ Die Deponierung hat etappenweise zu erfolgen. Der Gemeinderat kann die Zeitdauer der Deponie bzw. der einzelnen Etappen befristen. Sie kann für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.
- ⁴ Im Rahmen der Baubewilligung muss innerhalb der Deponiezone in Absprache mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald für ökologischen Ausgleich gesorgt werden. Nach Abschluss der Deponie muss ein Flächenanteil von mindestens 15 % für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung stehen.
- ⁵ Für die Bewilligung von Deponien kann der Gemeinderat in ihrem Kompetenzbereich bzw. ergänzend zum Kanton Auflagen und Bedingungen erlassen und insbesondere folgende Unterlagen verlangen:
 - a) Zeit- und Etappenplan für die Deponie
 - b) Rekultivierungsplan zur Ermöglichung der Nutzung laut Zonenplan
 - c) weitere, zur Beurteilung nötige Unterlagen.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Art. 33

Landwirtschaftszone Lw

- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegenehmigungen richten sich nach Art. 24 Raumplanungsgesetz und nach der Umweltgesetzgebung des Bundes.
- ² Die zuständige Stelle legt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Bauvorschriften im Einzelfall fest. Sie achtet darauf, dass sich Bauten und Anlagen bezüglich Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen. Die Bauten und Anlagen sind nach Möglichkeit mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen.
- ³ Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sind zu untersagen. Andere bewilligungspflichtige Massnahmen wie Terrainveränderungen und dergleichen sind zu untersagen, wenn sie zu einer ökologischen Verarmung der Landschaft beitragen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 34

Übriges Gebiet A und C
ÜG A + C

- 1 Das Übrige Gebiet A (ÜG A) umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann.
- 2 Im Übrigen Gebiet C (ÜG C) gelten gemäss § 56 Abs. 1c PBG Schutz- und Nutzungsbestimmungen nach dem kant. Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 35

Gefahrenzonen Gf
Allgemeine Bestimmungen

- 1 Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.
- 2 Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen.
- 3 Vorbehalten bleibt in jedem Fall die Anordnung weitergehender Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, falls sich die für einzelne Gefahrenzonen festgelegten Bauvorschriften im Einzelfall als ungenügend erweisen.

Art. 36

Gefahrenzone rot
Verbotbereich Gf R

- 1 Die Gefahrenzone rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- 2 Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- 5 Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

Art. 37

Gefahrenzone blau
Gebotsbereich Wasserprozess Gf B-Wa

- 1 Die Gefahrenzone blau, Gebotsbereich Wasserprozess dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.

- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Für objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Ruswil eingesehen werden kann.
 - Bis zur massgebenden Schutzhöhe dürfen in allen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Die massgebende Schutzhöhe setzt sich aus der zu erwartenden Überflutungshöhe gemäss skaliertes Intensitätskarte (resp. Schutzhöhenkarte) plus einem angemessenen Zuschlag zum Schutz vor Wellenschlag zusammen. Die zuständige Stelle bezeichnet die gültige Planversion der skalierten Intensitätskarte (resp. Schutzhöhenkarte).
 - Lichtschächte sind über die massgebende Schutzhöhe zu ziehen.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 38

Gefahrenzone blau
Rutschprozess Gf B-Ru

- 1 Die Gefahrenzone Gf B-Ru dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Rutschungen und Hangmuren gefährdetem Gebiet.
- 2 Für objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Ruswil eingesehen werden kann. Die bergseitigen Fassaden sind massiv auszugestalten.
- 3 Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt. Drainagewasser ist bergseits der Gebäude zu fassen und sicher abzuleiten.
- 4 Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Geschiebe gesichert sind.
- 5 Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 bis 4 verlangt werden.
- 6 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 39

Gefahrenzone blau
Sturzprozess Gf B-Stu

- 1 Die Gefahrenzone Gf B-Stu dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Stein- und Blockschlag gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Gefahrenprozesse beeinflussenden Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Für objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Ruswil eingesehen werden kann.
 - Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 verlangt werden.
- 4 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 5 Die Wirksamkeit von in Abs. 2 nicht vorgesehenen Schutzmassnahmen, wie Objektschutz oberhalb des Gebäudes, ist vom Gesuchsteller nachzuweisen.

Art. 40

Gefahrenhinweiszone
Gf H

- 1 Die Gefahrenhinweiszone Gf H dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Da ein wirksamer Gebäudeschutz häufig mit einfachen Massnahmen erreicht werden kann, wird empfohlen, die Folgerungen der Gefahrenkarte umzusetzen.

Art. 41

Freihaltezone A (Golfanlage Under Rot) Fr A

- 1 Die Freihaltezone A dient der Sicherstellung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die Golfanlage Under Rot.
- 2 In der Freihaltezone sind keine Bauten und Anlagen zulässig, ausgenommen die bestehenden Bewirtschaftungswege.
- 3 Es ist ausschliesslich eine extensive Nutzung zulässig. Die Nutzung und Gestaltung der Freihaltezone A wird im Detail im Gestaltungsplan für die Golfanlage Under Rot festgelegt.

- 4 Bei einer vollständigen oder teilweisen Aufgabe der Golfanlage Under Rot wird die Freihaltezone A oder der davon betroffene Flächenanteil in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 42

Landschaftsschutzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone und dem Wald überlagert. Sie dient der Erhaltung schöner, typischer, vielfältiger und naturkundlich wertvoller Landschaften, die auch als struktureiche Lebensräume für Tiere und Pflanzen wichtig sind; die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.
- 2 Den Landschaftsraum und das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe, Obstgärten (Feldobstbestände) usw. sind in ihrem Bestand zu erhalten. Veränderungen von Geländeformen und Bachläufen sind nur mit Zustimmung der zuständigen Stelle gestattet.
- 3 Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone nur zulässig, wenn sie
 - a) durch ihre Stellung und ihre Gestaltung das Landschaftsbild,
 - b) die Lebensräume für Tiere und Pflanzen nicht beeinträchtigen und
 - c) den Wasserhaushalt eines angrenzenden Naturschutzobjektes nicht negativ beeinflussen.Vorbehalten bleiben die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung betr. Bauten ausserhalb von Bauzonen.
- 4 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, Abbau), welche das Landschaftsbild beeinträchtigen, sind nicht zulässig.
- 5 Innerhalb der Waldflächen ist eine standortgerechte Bestockung anzustreben.

Empfindlichkeitsstufe: gemäss überlagerter Zone

Art. 43

Naturschutzzone Ns

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet die Gemeinde ihre Beseitigung an. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen oder andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.

- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
 - Entwässerungen,
 - Erstellen von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen,
 - Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen,
 - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide (Ausnahmen im Rahmen von Pflegeverträgen möglich),
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
 - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen.
- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
- Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmassnahmen sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 5 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt sind anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- 6 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1 - 5 werden in Verträgen mit der öffentlichen Hand und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (vgl. §§ 22 und 28 NLG).
- 7 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 8 Die Regeneration gestörter Moorbereiche ist zu fördern.
- 9 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
- a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 10 Vorbehalten bleiben Art. 78 Abs. 5 BV sowie Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 44

Naturobjekte

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten und im Inventar enthaltenen Naturobjekte sind geschützt und in ihrer natürlichen Vielfalt zu erhalten, zu pflegen und wenn nötig zu verbessern. Für Hecken, Feldgehölze und Bachuferbestockungen gelten die Bestimmungen der kant. Gesetze und Verordnungen (Wasserbaugesetz, kant. Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen).
- ² Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle. Die zuständige Stelle regelt die Ersatzpflanzung. Die zuständige Stelle kann die Erhaltung der markanten Einzelbäume unterstützen.
- ³ Die land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung und Bewirtschaftung im Bereich der Waldränder ist so zu gestalten, dass ein reich strukturierter, stufig aufgebauter Waldrand mit einem ökologisch vielfältigen Krautgürtel entsteht.
- ⁴ Nutzung und Pflege werden von der Gemeinde in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 Natur- und Landschaftsschutzgesetz).
- ⁵ Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- ⁶ Von den Naturobjekten (inkl. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten (ab obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen). Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt. Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.
- ⁷ Das Inventar der Naturobjekte ist öffentlich und kann auf der Gemeindeganzlei eingesehen werden.

6.

Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§ 65	Zweck
§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
§ 67	Besonderer Inhalt
§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69	Planungsverfahren
§ 70	Rechtswirkung
§ 71	Kosten

Art. 45

Gemäss Entscheidung des Regierungsrates (RRB Nr. 323 vom 15. März 2015) gestrichen

7.

Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§ 72	Zweck
§ 73	Form und Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

Art. 46

Gestaltungsplan

- 1 Ein Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement und vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, muss folgende Mindestflächen umfassen:

in den Dorfzonen	2000 m ²
in den zweigeschossigen Wohnzonen	5000 m ²
in allen übrigen Zonen	8000 m ²
- 2 Die zuständige Stelle kann im Sinne von § 75 PBG und unter Vorbehalt von Abs. 1 Ausnahmen von den öffentlichen Bauvorschriften gestatten, sofern die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG umfassend erfüllt sind.
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des § 75 Abs. 3 PBG erfüllt, kann die zuständige Stelle die zonengemässe Ausnützung erhöhen. Von der zonengemässen Zahl der Vollgeschosse darf nicht abgewichen werden.
- 4 Alle Gestaltungspläne sind in einem möglichst frühen Planungsstadium (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) dem Gemeinderat zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der angebehrte AZ-Bonus und andere geplante Abweichungen von den Normalbauvorschriften anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG vom Gesuchsteller zu begründen. Diese Vorprüfung ist Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplanes.
- 5 Die Gestaltungspläne werden der Fachinstanz (gemäss Art. 60 Abs. 3) zur Beurteilung vorgelegt. Die Fachinstanz beurteilt die Erfüllung der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und stellt der Gemeinde Antrag bezüglich des zu gewährenden Ausnützungsbonus und der weiteren geplanten Abweichungen von den Normalbauvorschriften. Der Gemeinderat kann bestimmte ortsbauliche und raumplanerische Anforderungen an Gestaltungspläne formulieren und die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.
- 6 Der Gemeinderat kann Gestaltungspläne verlangen, wenn ein erhebliches öffentliches Interesse es erfordert. Bei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan kann der Gemeinderat verlangen, dass ein Gestaltungsplan über das gesamte Areal erstellt wird.
- 7 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30 % festlegt.

8. Planungszone

Hinweis auf PBG	§ 81	Zweck
	§ 82	Zuständigkeit
	§ 83	Geltungsdauer
	§ 84	Verfahren
	§ 85	Rechtswirkung

B. Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	§§ 86-101	Landumlegung
	§§ 102-104	Grenzregulierung

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Übernahmepflicht
	§§ 106-108	Entschädigungen
	§§ 109-112	Beiträge

D. Bauvorschriften

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

II. ERSCHLIESSUNG

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 47

Garagen und
Abstellflächen

¹ Bei Neubauten, Ersatzbauten, Umbauten und Nutzungsänderungen, die Verkehr verursachen oder vermehren, hat der Bauherr auf privatem Grund Abstellplätze für Motorfahrzeuge bereitzustellen.

² Für die Wohnnutzung beträgt die erforderliche Anzahl Abstellplätze:

- in allen Dorfzonen: 1,5 Abstellplätze/Wohnung (auf die nächst höhere Zahl aufzurunden)
- in allen übrigen Zonen: 2 Abstellplätze/Wohnung.

- 3 Für die anderen Nutzungsarten legt die zuständige Stelle die Zahl der notwendigen Abstellplätze unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien und Vorschriften fest.
- 4 Wenn besondere Gründe es rechtfertigen, kann die zuständige Stelle eine grössere Anzahl Plätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- 5 Abstellflächen, gedeckte Unterstände und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen. In den Zonen W3 und W4 sind zwei Drittel der Pflichtabstellplätze in Garagen, gedeckten Unterständen oder Einstellhallen bereitzustellen. Die Besucherparkplätze sind gut zugänglich anzulegen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.
- 6 Die Mindestfläche pro Abstellplatz beträgt 11 m², ohne Zufahrtsflächen. Der Vorplatz einer Garage oder eines Carports gilt als ½ Abstellplatz, sofern er die erforderlichen Minimalmasse einhält.
- 7 Offene Abstellflächen sind so zu gestalten, dass das Oberflächenwasser vor Ort versickern kann.

Art. 48

Ersatzabgabe

- 1 Der Bauherr hat für fehlende Abstellplätze eine Ersatzabgabe zu entrichten, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Abstell- und Verkehrsflächen auf dem Grundstück oder in angemessener Entfernung nur in beschränktem Umfang oder nicht zulassen oder wenn die Kosten unzumutbar sind.
- 2 Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.-- (Kostenstand 01.04.2003), angepasst an den Zürcher Wohnbaukostenindex. Die Ersatzabgabe ist innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- 3 Wenn der Bauherr nachträglich langfristig gesicherte Abstellplätze in angemessener Entfernung bereitstellen kann, wird die geleistete Ersatzabgabe ohne Verzinsung für die gesicherten Abstellplätze zurückerstattet. Der Gemeinderat kann nähere Vorschriften erlassen.
- 4 Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden zu verwenden für Erstellung, Ausbau, Erneuerung von öffentlich benützbaaren Abstellflächen.

III.

ABSTÄNDE

Hinweis auf PBG

§§ 120-129	Grenzabstand
§§ 130-132	Gebäudeabstand
§§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

Art. 49

Zusammenbau

Der Zusammenbau von Gebäuden an der Grenze gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 50

Strassenabstände

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

IV.

VOLLGESCHOSS, GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHE

Hinweis auf PBG

§ 138

Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

§ 139

Berechnung der Höhenmasse

Art. 51

Gebäudehöhe und Dachgestaltung

- ¹ Die zulässigen Höhenmasse ergeben sich im Sinne von § 139 PBG.
- ² Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für die Dach- oder Attikageschosse folgende Masse:
 - a) Dachgeschosse generell
 - Kniestockhöhe: höchstens 1.40 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m
 - b) Dachgeschosse mit Pultdächern
 - Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.00 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 3.50 m
 - c) Attikageschosse müssen an einer Fassadenfront um mind. 2.00 m zurückversetzt sein, in geneigtem Gelände betrifft dies die talseitige Fassadenfront.
 - d) Allgemein geltende Massvorschriften:
 - Beträgt die Dachfirsthöhe mehr als 2.00 m, ist der Dachfirst bei allen Dachformen mindestens 2.50 m hinter die Fassade des Vollgeschosses zurückzusetzen.
 - Fassaden von Dachgeschossen mit Pultdächern oder von Attikageschossen müssen bezogen auf die Fassade des Vollgeschosses allseitig um mindestens 2.00 m zurückversetzt werden, wenn das Untergeschoss im Mittel mehr als 1.20 m über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain herausragt.
 - Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1 m überschreiten.
- ³ In der Wohnzone W3B gelten für die voll ausgebauten Dachgeschosse folgende Masse:
 - a) Dachgeschosse generell
 - Kniestockhöhe: höchstens 1.80 m
 - Dachfirsthöhe: höchstens 5.00 m
 - b) Dachgeschosse mit Pultdächern
 - Kniestockhöhe fassadenbündig: höchstens 2.50 m
 - Dachfirsthöhe höchstens: 3.50 m

- 4 Dachform und Bedachungsmaterial haben sich in die bauliche Umgebung und in die Landschaft einzufügen.
- 5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zudem nur zulässig, wenn sich architektonisch gute Lösungen ergeben.

Art. 52

Terrassenbauten

- 1 Terrassenbauten unterliegen nicht den Bestimmungen über die Beschränkung der Geschosshöhe, wenn unter Vorbehalt von Abs. 2 mit Ausnahme von Brüstungen kein Gebäudeteil über die Linie hinausragt, die in der Gebäudeachse 8 m über dem gewachsenen Boden verläuft.
- 2 Terrassenbauten sind zu gliedern, seitlich zu staffeln, in kleinere Gruppen zu unterteilen und gut zu begrünen.
- 3 Mit Ausnahme des sichtbaren Untergeschosses sind übereinander liegende Geschosse (inkl. Dach- oder Attikageschosse) mindestens 3.00 m zurückzusetzen.

V.

SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Hinweis auf PBG

- | | |
|-------|---|
| § 140 | Eingliederung, Begrünung |
| § 141 | Gebäude- und Grundstückunterhalt |
| § 142 | Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne |
| § 143 | Antennen und vergleichbare Anlagen |

Art. 53

Orts- und Landschaftsbild, Umwelt

- 1 Landschaft, Siedlung und Umwelt sind zu schonen. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen. Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 2 Die Gestaltung der Bauten und Anlagen, die Materialwahl, die Farbgebung usw. sind auf die Entwicklung eines harmonischen Siedlungsbildes auszurichten. Die Gemeinde kann mit der Baubewilligung entsprechende Auflagen verbinden.
- 3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass das Untergeschoss talseits mit einer Höhe von max. 3 m in Erscheinung tritt.

Am Siedlungsrand sind die Bauten durch Bepflanzung und Umgebungsgestaltung ins Landschaftsbild einzugliedern.

- 4 Die zuständige Stelle kann in Baubewilligungen Auflagen über die Bepflanzung machen, soweit es zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft erforderlich ist.
- Antennen / Parabolspiegel 5 Aussenantennen und Parabolspiegel für den Radio- und Fernsehempfang sowie für Funkzwecke bedürfen einer Bewilligung und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gilt PBG § 143.
- 6 In den Dorfzonen Ruswil I und II dürfen Aussenantennenanlagen nicht erstellt oder ersetzt werden.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie 7 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind soweit als möglich in die Dachflächen oder Gebäudefassaden zu integrieren. Sie sind innerhalb der öffentlich-rechtlichen Höhenbestimmungen (BZR, PBG) zulässig. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

Art. 54

- Terrainveränderungen, Mauern und Einfriedungen 1 Abgrabungen, Aufschüttungen, Mauern und Palisaden sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Mauern sind nach Möglichkeit zu begrünen. Einfriedungen sind möglichst unauffällig zu gestalten.
- 2 Von den Vorschriften kann die zuständige Stelle insbesondere aus Lärmschutzgründen Ausnahmen gewähren oder zusätzliche Massnahmen verlangen.

Art. 55

- Kulturobjekte 1 Der Gemeinderat bezeichnet auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören der Eigentümer schützenswerte Kulturobjekte. Er führt ein Inventar, das auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufliegt und nachgeführt wird. Er kann Objekte auch wieder aus dem Inventar entlassen. Die Objekte sind im Zonenplan zur Orientierung dargestellt.
- 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 In der näheren Umgebung der Kulturobjekte sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass das Kulturobjekt in seinem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- 4 Der Gemeinderat kann Beiträge an die Inventarisierung und an Massnahmen zur Pflege, Erhaltung, Restaurierung sowie Gestaltung von Kulturobjekten und Orts- und Landschaftsbildern ausrichten.

Art. 56

Aussichtspunkte

Aussichtspunkte sind im Zonenplan (Teilpläne Ruswil und Landschaft) eingezeichnet. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung dürfen die Aussichtslage nicht beeinträchtigen.

VI.

SICHERHEIT

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

VII.

SCHUTZ DER GESUNDHEIT

Hinweis auf PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen
§§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§ 161	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 57

Ersatzabgabe für
fehlende Spielplätze

- ¹ Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten.
- ² Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlendem m² Spielplatzfläche Fr. 25.-- (Preisbasis 01.04.2008, Basis 110.5). Die Anpassung durch die Gemeinde erfolgt jährlich nach dem Zürcher Wohnbaukostenindex.
- ³ Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zur Erneuerung von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

Art. 58

Baubewilligung in lärm-
belasteten Gebieten

- ¹ Auf der Gemeindeverwaltung liegt ein Plan auf, der die im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV) lärmbelasteten Gebiete aufzeigt. In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen des Art. 31 LSV, besonders zu beachten.
- ² In den bezeichneten Gebieten erteilt die zuständige Stelle die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen konzeptionellen oder baulichen Massnahmen die geforderten Grenzwerte eingehalten werden können.

³ Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und mit ähnlicher Nutzung belegen, dass die Grenzwerte eingehalten werden können.

VIII.

ENERGIE

Hinweis auf PBG

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke
§ 10	Nicht anrechenbare Geschossflächen (Abzug für Minergie etc.)

Hinweis auf PBV

IX.

HOCHHÄUSER

Hinweis auf PBG

§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
§ 167	Besondere Voraussetzungen
§ 168	Profile

X.

EINKAUF- UND FACHMARKTZENTREN

Hinweis auf PBG

§ 169	Begriffe
§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI.

CAMPING

Hinweis auf PBG

§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

XII.

BESTANDESGARANTIE UND BAUVORHABEN AUSSERHALB DER BAUZONEN

Hinweis auf PBG

§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

E.

Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§ 184 - 205	Baubewilligung und Baukontrolle
-------------	---------------------------------

F. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 59

Beschwerderecht	Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates bzw. der zuständigen Stelle kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.
-----------------	--

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
	§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§ 212	Kosten
	§ 213	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigepflicht

Art. 60

Zuständige Behörde; Gutachten	1	Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat, die diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
	2	Der Gemeinderat bestimmt eine Bau- und Planungskommission von mindestens fünf Mitgliedern. Diese Kommission behandelt alle laufenden Planungsfragen und stellt Antrag an die Gemeinde. Sie begutachtet wichtige Bauvorhaben und nimmt Stellung zu grundsätzlichen Baufragen, die ihr von der Gemeinde zugewiesen werden.
	3	Die Gemeinde ist berechtigt, zur Beantwortung von Fragen der Planung und des Natur- und Umweltschutzes sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben und Bebauungs- und Gestaltungsplänen Fachleute beizuziehen. Sie bestimmt insbesondere eine Fachinstanz, die sie in architektonischen und städtebaulichen Fragen berät und Bauvorhaben sowie Planungen beurteilt.
	4	Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle kann einzelne Aufgaben des Planungs- und Bauwesens Fachleuten übertragen.

Art. 61

Ausnahmen	1	Der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglements Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter billiger Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können.
-----------	---	--

- 2 Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:
 - a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
 - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
 - c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
 - d) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht;
 - e) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.
 - f) wenn dadurch eine gestalterisch qualitativere Lösung erreicht werden kann.
- 3 Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs.1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.
- 4 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.

Art. 62

Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche (Besprechungen, Administration, Baugesuchsprüfung inkl. Bericht, Baugespannkontrolle, Ausschreibung, Bauanzeigen, Einholung der Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen, Ausstellung der Baubewilligung etc.) und für die Durchführung der Baukontrollen (Rohbauabnahme, Kanalisationsabnahme, Schlussabnahme bei Gebäudebezug) eine Gebühr von 3.0 ‰ der mutmasslichen Baukosten von 15'001.-- bis 1 Mio. Franken, für Baukosten über 1 Mio. Franken 2.0 ‰, mindestens jedoch Fr. 300.--. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
In dieser Gebühr nicht enthalten sind:
 - Spesen (Porti, Kopien etc.)
 - Kosten des Publikationsorgans (Zeitung)
 - Überprüfung der Wärmedämm Anforderungen
 - Überprüfung des Lärmschutznachweises
 - Überprüfung der Umweltverträglichkeit
 - Abnahme Schnurgerüst
 - Beurteilung durch Fachinstanz (gem. Art. 60, Abs. 3 BZR)
 - Nachführungskosten des Grundbuchgeometers
 - Erstellen des Katasterplans Kanalisation
 - Aufwand bei unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchs-Unterlagen.
 Diese Arbeiten werden nach Zeitaufwand bzw. nach dem kantonalen Tarif (Nachführung der Vermessung) verrechnet. Beim Beizug verwaltungsexterner Fachleute werden die Kosten weiterverrechnet. Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt die Gemeinde Gebühren nach Zeitaufwand. In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle die Gebühr erhöhen oder reduzieren. Bis zu mutmasslichen Baukosten von Fr. 15'000.-- beträgt die Gebühr für alle Aufwendungen pauschal Fr. 300.--.

- 2 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. erhebt die Gemeinde eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 3 Die zuständige Stelle kann angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren verlangen.

Art. 63

Strafbestimmungen

- 1 Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG, § 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften der Artikel 42 Abs. 2+4, 43 Abs. 2-4, 44 Abs. 2, 3 und 6 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

H.

Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

- | | |
|------------|-----------------------------|
| §§ 215-221 | Änderung bisherigen Rechts |
| §§ 222-223 | Aufhebung bisherigen Rechts |
| §§ 224-227 | Übergangsbestimmungen |

Art. 64

Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft und ersetzt das Reglement vom 12. Mai 1997.
- 2 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens von der Gemeinde noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 30. März 2010

Änderungen (Art. 1 Abs. 1; Art. 3; Art. 5 Abs. 3 lit. b und Abs. 5; Art. 6 Abs. 4 und 5; Art. 7 Abs. 4 und 7; Art. 8 Abs. 5; Art. 10 bis 18; Art. 20 Abs. 7; Art. 22 Abs. 2; Art. 23 Abs. 2; Art. 24 Abs. 2 und 4; Art. 25 Abs. 2 und 3; Art. 26 Abs. 5; Art. 27 Abs. 3; Art. 28 Abs. 3; Art. 32 Abs. 3 und 5; Art. 37 Abs. 2; Art. 42 Abs. 2; Art. 44 Abs. 2; Art. 45; Art. 46 Abs. 2 bis 6; Art. 47 Abs. 3 und 4; Art. 48 Abs. 3; Art. 53 Abs. 4; Art. 54 Abs. 2; Art. 55 Abs. 1, 2 und 4; Art. 58 Abs. 2; Art. 59; Art. 60 Abs. 1, 2 und 4; Art. 61 Abs. 1; Art. 62 Abs. 1 und 3) beschlossen an der Urnenabstimmung vom 25. November 2012, in Kraft ab 1. Januar 2013

Änderungen (Art. 4; Art. 18; Art. 24; A1-Art. 28;) beschlossen an der Urnenabstimmung vom 24. September 2017, in Kraft ab 23. Januar 2018

Änderungen (Art. 26; Art. 41) beschlossen an der Urnenabstimmung vom 4. März 2018, in Kraft ab 17. April 2018

Änderungen (Art. 22) beschlossen an der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019, in Kraft ab 17. September 2019

NAMENS DES GEMEINDERATES

Präsident: Geschäftsführer & Gemeindeschreiber:

sig. Franzsepp Erni sig. Tobias Lingg

Vom Regierungsrat genehmigt am 23. November 2010 mit RRB Nr. 1237

Änderungen vom 25. November 2012 vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 323 vom 13. März 2015 mit Änderungen genehmigt.

Änderungen vom 24. September 2017 vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 66 vom 23. Januar 2018 genehmigt.

Änderungen vom 4. März 2018 vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 398 vom 17. April 2018 genehmigt.

Änderungen vom 19. Mai 2019 vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1015 vom 17. September 2019 genehmigt.

Anhang 1:

Zweckbestimmungen und Nutzungen der Zonen für öffentliche Zwecke öZ, Sport und Freizeitanlagen SpFA und Grünzone Gr

Art. 27

Zone für öffentliche Zwecke

- Gebiet 1 Kommunalbauten, Alterswohnheim, Feuerwehr
- Gebiet 2 Schule
- Gebiet 3 Pfarreiheim
- Gebiet 4 Kirche, Friedhof
- Gebiet 5 Schule
- Gebiet 6 Schule Rüediswil
- Gebiet 7 Schule Werthenstein Unterdorf
- Gebiet 8 Schule Sigigen
- Gebiet 9 Kirche Sigigen mit Parkplatz
- Gebiet 10 Kapelle St. Jost und Wendelin
- Gebiet 11 Mehrzweckhalle
- Gebiet 12 Äschkapelle

Art. 28

Zone für Sport und Freizeitanlagen

- Gebiet 30 Schwimmbad
- Gebiet 31 Sport- und Tennisplatz
- Gebiet 33 Sportplatz (Werthenstein-Unterdorf)
- Gebiet 34 Sportplatz, Fussballplatz
- Gebiet 35 Sportplatz/Sportanlage Blindei, Wolhusen
- Gebiet 36 Schützenhaus Schützeberg

Art. 30

Grünzone

- Gebiet 40 Freihaltung Umgebung der Kirche Sigigen
- Gebiet 41 Freihaltung Umgebung Spycher und Kapelle Buholz
- Gebiet 42 Freihaltung Umgebung Kapelle Holz
- Gebiet 43 Freihaltung Waldrand
- Gebiet 44 Freihaltung Gewässer
- Gebiet 45 Freihaltung Gewässer

Anhang 2:

Verzeichnis der Naturobjekte

- 1 Weiher Farnere
- 2 Torfstich-Inseln Rüediswilermoos

Verzeichnis der Kulturobjekte (zur Orientierung)

- R: Eintrag im Regionalen Richtplan
- KDV: Enthalten in Kantonaem Denkmalverzeichnis

Nr. im Zonenplan	Objekt	Standort / Lokalname	R / KDV
1	Pfarrkirche St. Mauritius		R 19 / KDV
2	Pfarrhof		R 20 / KDV
3	Totenskapelle		R 20 / KDV
4	Herz-Jesu-Kapelle im Esch	Ruswil	R 4 / KDV
5	Kapelle St. Jost und Wendelin	Rüediswil	R 3 / KDV
6	Kapelle St. Gallus und Erasmus	Buholz	R 1 / KDV
7	Kapelle St. Ulrich	St. Ulrich	R 2 / KDV
8	Kapelle St. Katharina	Herreweg	R 6 / KDV
9	Kapelle zu Ehren der hl. Dreifaltigkeit	Hunkele	R 5
10	Kapelle St. Anna	Hapfig	R 7 / KDV
11	Bruderklousenkirche	Sigigen	R 9
12	Landgerichtschäpelli	Buholz	R 10
13	Wegkapelle Ober Schwerzi	Ober Schwerzi	KDV
14	Wegkapelle Ober Neuhus	Ober Neuhus	
15	Wegkapelle St. Niklaus	Neumüli	
16	Wegkapelle Berge	Berge	R 15 / KDV
18	Wohnhaus Obere Gerbi	Ruswil	KDV
20	Bauernhaus Under Rot	Under Rot	KDV
21	Bauernhaus Berge		R 15 / KDV
22	Bauernhaus Vorder-Strick		R 14
23	Bauernhaus Oberamsig	Sigigen	KDV
24	Bauernhaus Chuterhüsli	Sigigen	R 16
25	Spycher Oberwil		R 12 / KDV
26	Spycher Buholz		KDV
27	Spycher Elischwand		KDV
28	Spycher Rosswöschstrasse 28		R 13 / KDV
29	Spycher Sonnhalde		KDV
30	Spycher Berghof		R 18
31	Spycher Fluck		KDV
32	Holzbrücke über die Kl. Emme	Werthenstein	R 8 / KDV
33	Steinbrücke über Bielbach	Under Ro	R 11 / KDV
34	Burgstelle Dietenei		R 17
35	Schulhaus Dorf		
36	Gasthaus Rössli		
37	Bauernhaus Rüt matt	Rüt matt	KDV
38	Ökonomiegebäude Under Rot		
39	Spycher/Dörrhaus Oberarig		
40	Chrämerhus		
41	Schloss Buholz		