



# Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Büron (BZR)

*Erläuterungen in blauer, kursiver  
Schrift, Stand November 2020*  
Änderungen seit Eingabe in  
kantonale Vorprüfung in violetter  
Farbe

## Entwurf November 2020

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

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

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

.....

Prisca Vogel

.....

René Kirchhofer

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ...

.....

Datum

.....

Unterschrift

# INHALTSVERZEICHNIS

	<b>I. ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Zweck	4
Artikel 2	Zuständigkeit, Gutachten	4
Artikel 3	Ausnahmen	4
Artikel 4	Grundsätze der Siedlungsentwicklung	5
	<b>II. ZONENBESTIMMUNGEN</b>	<b>5</b>
	<b>a. Bauzonen</b>	<b>5</b>
Artikel 5	Dorfzone D	5
Artikel 6	Wohnzonen W	6
Artikel 7	Arbeitszonen A	7
Artikel 8	Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	8
Artikel 9	Freizeit- und Erholungszone Müliweiher F	8
Artikel 10	Grünzonen G	9
Artikel 11	Grünzone Gewässerraum GG (überlagernd)	9
Artikel 12	Verkehrszone VZ	9
	<b>b. Nichtbauzonen</b>	<b>9</b>
Artikel 13	Landwirtschaftszone L	9
Artikel 14	Übriges Gebiet ÜG	10
Artikel 15	Schutz vor Naturgefahren	10
Artikel 16	Freihaltezone Gewässerraum FG (überlagernd)	10
Artikel 17	Freihaltezone Wildtierkorridor FW (überlagernd)	11
Artikel 18	Verkehrsfläche VF	11
	<b>c. Schutzzonen und Schutzobjekte</b>	<b>12</b>
Artikel 19	Naturschutzzone Müliweiher NS	12
Artikel 20	Landschaftsschutzzone LS (überlagernd)	13
Artikel 21	Naturobjekte NO	13
Artikel 22	Ortsbildschutzzone OS (überlagernd)	14
Artikel 23	Kulturdenkmäler	14
Artikel 24	Archäologische Fundstellen	15
	<b>d. Sondernutzungsplanung</b>	<b>15</b>
Artikel 25	Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	15
	<b>III. BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>16</b>
Artikel 26	Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	16
Artikel 27	Qualität	16
Artikel 28	Terrainveränderungen und Stützmauern	17
Artikel 29	Grenzabstand am Zonenrand	17
Artikel 30	Zusammenbau	18
Artikel 31	Dachgestaltung	18
Artikel 32	Antennen und vergleichbare Anlagen	18
Artikel 33	Bepflanzung	19
Artikel 34	Reklamen	19
Artikel 35	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	20
Artikel 36	Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	21
Artikel 37	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen	21
Artikel 38	<a href="#">Abstellflächen für Abfallgebände</a>	21
Artikel 39	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	21
Artikel 40	Sex-Gewerbe	22
Artikel 41	Vermeidung von Lichtemissionen	22

**IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen** **22**

Artikel 42	Gebühren	22
Artikel 43	Strafbestimmungen	23
Artikel 44	Schlussbestimmung	23
Artikel 45	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	23
Artikel 46	Übergangsbestimmungen	24
<b>Anhang I:</b>	Grünzonen.....	25
<b>Anhang II:</b>	Erklärende Darstellung zu Art. 38 Abs. 2 und 3 BZR: Stützmauern .....	25
<b>Anhang III:</b>	Skizzen zu Überbauungsziffern (ÜZ), Art. 26 BZR .....	26

Die Einwohnergemeinde Büron erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 1a und 34 des Planungs- und Baugesetzes (nachfolgend PBG genannt) und auf § 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) folgendes Bau- und Zonenreglement:

## I. ALLGEMEINES

### Artikel 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. kantonalem Muster-BZR*

### Artikel 2

#### Zuständigkeit, Gutachten

- <sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Das Regionale Bauamt Surental (RBS) ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren.
- <sup>3</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.
- <sup>4</sup> Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gesuchstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR  
Abs. 4 wird aus einem anderen BZR übernommen.*

### Artikel 3

#### Ausnahmen

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen. Ausnahmen aus wichtigen Gründen kommen insbesondere in Betracht:
  - a) Für öffentliche und gemeinnützige Bauten
  - b) Beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, **wenn die Voraussetzungen von § 178 PBG erfüllt sind und** wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht
  - c) Zur Erhaltung oder Verbesserung des Ortsbildes oder der Siedlungsqualität
  - d) Für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.
- <sup>2</sup> Die Ausnahmewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.

*Formulierung aus einem anderen BZR  
Ergänzung in 1b gemäss Forderung in Vorprüfungsbericht, die Voraussetzungen für den Umbau reglementwidriger Bauten innerhalb Bauzone ist im PBG abschliessend geregelt.*

## Artikel 4

### Grundsätze der Siedlungsentwicklung

- <sup>1</sup> Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leer stehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die unüberbauten Bauzonen, die zu schliessenden Baulücken und leer stehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat macht in Baubewilligungsverfahren bei Bedarf Auflagen, um sowohl die haushälterische Nutzung des Bodens gemäss § 39 PBG wie auch eine angemessene Wohnqualität sicherzustellen.
- <sup>3</sup> ~~Abparzellierung und Aufteilung von Bauparzellen sind nur dann zulässig, wenn die neu geschaffenen Parzellen dem Zonenzweck entsprechend überbaubar sind.~~
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Bauprojekten und Gestaltungsplänen einen maximalen Versiegelungsanteil<sup>1</sup> vorschreiben.

*Abs. 1 von BZR-2014 übernommen*

*Abs. 2 – 4 aus anderem BZR: Ergänzung aufgrund aktuellen Handlungsbedarfs.*

*Abs. 3: aufgrund Hinweis in Vorprüfungsbericht gestrichen: Gemeinden haben keinen öffentlich-rechtlichen Regelungsspielraum da Abparzellierungen Teil des Privatrechts sind.*

*Abs. 4: Definition Versiegelungsanteil in der Fussnote, da Ende 2023 die Definition im PBG wegfällt.*

## II. ZONENBESTIMMUNGEN

### a. Bauzonen

## Artikel 5

### Dorfzone D

- <sup>1</sup> Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung des Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur.
- <sup>2</sup> Es gelten die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplanes „Dorf“. *Vergleiche auch Art. 26 und Anhang 3 betreffend Überbauungsziffern.*
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, *bzw. teilweise Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II gemäss Bebauungsplan „Dorf“.*  
*Übernahme von Art. 4 BZR 2014 anstelle des Art. aus dem Muster-BZR*  
*Die Kernzone wird in die Dorfzone integriert.*  
*Nutzungsmasse und weitere Bestimmungen werden im Bebauungsplan „Dorf“ festgelegt*  
*Abs. 2: Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht mit Verweis auf Art. 26 und Anhang 3 betreffend Überbauungsziffern zur einfacheren Handhabung.*  
*Abs. 3 Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht im Zonenplan und BZR mit der Abstufung der*

---

<sup>1</sup> Der Versiegelungsanteil ist die Verhältniszahl zwischen den versiegelten Flächen und der Grundstücksfläche. Versiegelte Flächen sind nicht wasserdurchlässig, wie dies namentlich für Flächen mit Ziegeln, Faserzement, Blech, Glas, Kiesklebematerial, Asphalt und Beton zutrifft. Unversiegelte Flächen sind wasserdurchlässig, wie dies namentlich für Wiesen, Wälder, Parks, Gärten und Flächen mit sickerfähigen Belägen zutrifft.

## Artikel 6

### Wohnzonen W

<sup>1</sup> In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für 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.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

	W-A	W-B	W-C	W-D
Min. Gesamthöhe	11 m	11 m		
Max. Gesamthöhe	17 m	14 m	11 m	9 m
Min. Überbauungsziffer (ÜZ)	<del>0.27</del>	0.18	<del>0.21</del>	<del>0.15</del>
[an OPK-Sitzung vom 15.10.20 nicht diskutiert]	0.24			
Max. ÜZ-A	0.30	0.21	0.24	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 26 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 26 Abs. 3 BZR	0.33	0.24	0.27	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 26 Abs. 4 BZR	0.36	0.27	0.30	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG	0.06	0.06	0.06	0.06

Vergleiche auch Art. 26 und Anhang 3 betreffend Überbauungsziffern.

<sup>3</sup> Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-D wird der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche gem. SIA 416 gewährt. Die ÜZ darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können. Bei einer Neuwohnung gilt auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Einliegerwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen jederzeit möglich ist.

<sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 2: Ergänzung gemäss Vorprüfungsbericht mit Verweis auf Art. 26 und Anhang 3 betreffend Überbauungsziffern zur einfacheren Handhabung.*

*Herabsetzung der maximalen ÜZ in der W-A gemäss Vorprüfungsbericht*

*Auf eine minimale Überbauungsziffer in den lockereren Wohnzonen W-C und W-D wird verzichtet. Für die W-A und W-B werden die minimalen Nutzungsmasse als zweckmässig erachtet.*

*Abs. 3: Definition der Einliegerwohnung ergänzt betr. Nachweis bei Neuwohnungen gem. anderen BZR*

## Artikel 7

### Arbeitszonen A

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Masse:

	A III	A IV
Max. Gesamthöhe	16 m	25 m
Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.42	0.42

Für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen. (Darunter fallen untergeordnete Bauteile wie Kamine, Lüftungen, Aufbauten etc. von max. 2 m Höhe).

<sup>3</sup> Der Gemeinderat legt die übrigen Baumasse (z.B. Überbauungsziffer) unter gebührender Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen fest. Der Gemeinderat kann in der Baubewilligung Auflagen zur Gestaltung der Bauten und Freiräume anordnen, damit eine gute Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild erreicht wird.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, mit dem eine hohe Qualität der Freiräume, insbesondere im Bereich von Zonenübergängen nachgewiesen wird.

<sup>5</sup> Im Sinn des haushälterischen Umgangs mit dem Boden sind die Bauten zu unterkellern. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

<sup>6</sup> Innerhalb der Arbeitszonen A III und A IV sowie angrenzend zur A III bzw. A IV gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.

<sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

- Arbeitszone III III
- Arbeitszone IV IV

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR – abweichend vom Muster-Art. wird auf Aussagen betr. Wohnnutzungen verzichtet – § 46 Abs. 3 PBG genügt.*

*Abs. 2: Die Regelung betr. betriebsbedingten Mehrhöhen wird aus anderem BZR übernommen. Verzicht auf die Festlegung einer ÜZ in den Arbeitszonen. Die übrigen Baumasse werden vom Gemeinderat Einzelfallweise festgelegt.*

*Abs. 3 und 4: Ergänzung Absätze betreffend Festlegung der Nutzungsmasse sowie Einreichung eines detaillierten Umgebungsplan um die Qualität der Aussenflächen zu überprüfen und gewährleisten zu können.*

*Abs. 5: Um einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern, will die OPK die Realisierung eines Untergeschosses vorschreiben. Ausnahmen müssen aber möglich sein, z. B. wenn dadurch ein Grundwasserstrom übermässig beeinträchtigt würde.*

*Abs. 6 wird von der Regelung im bisherigen BZR abgeleitet.*

**Zone für öffentliche  
Zwecke  
ÖZ**

Artikel 8

- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
  1. Schul-, Sport und Freizeitanlagen, Kindergarten, Unterkünfte
  2. Kirche, Friedhof, Pfarrhaus
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke gilt unabhängig von der Gesamthöhe ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m.
- <sup>4</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II

*Mindestinhalt und Formulierung gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 3: Gem. Art. 122 Abs. 2 PBG können in dieser Zone im BZR kleinere Grenzabstände bzw. Grenzabstände unabhängig von der Gesamthöhe festgelegt werden.*

**Freizeit- und  
Erholungszone  
Müliweiher  
F**

Artikel 9

- <sup>1</sup> ~~Der Müliweiher und seine Umgebung sind~~ Die Umgebung des Müliweiher ist als naturnahes Erholungsgebiet zu erhalten und zu pflegen. ~~Dabei bleibt die gewerbliche und sicherheitstechnische Nutzung des Müliweiher (Naturschutzzone gemäss Art. 19 BZR) als Wasserspeicher für die Stromproduktion, den Löschwasserschutz und den Hochwasserschutz sowie für die Fischzucht gewährleistet.~~
- <sup>2</sup> Auf der Parzelle Nr. 384 sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Freizeit- und Erholungszweck entsprechen.
- <sup>3</sup> Auf dem der Freizeit- und Erholungszone zugewiesenen Anteil der Parzelle Nr. 385 sind die Erstellung, der Ersatzbau oder Änderungen von Bauten und Anlagen zulässig, die der Fischzucht sowie den gewerblichen und sicherheitstechnischen Nutzungen des Müliweiher gemäss ~~Art. 19 BZR Abs. 1~~ dienen.
- <sup>4</sup> Alle Einrichtungen und baulichen Massnahmen sind mit besonderer Sorgfalt in die Landschaft einzupassen. Es sind natürliche und traditionell ortsübliche Materialien und Formen zu verwenden.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat legt im Einzelfall die zulässigen Gebäudemasse fest.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung über die Pflege, die Nutzung und die Benutzung des Weiher und seiner Umgebung, die zusätzlich zu den oben stehenden Bestimmungen zu beachten ist.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Aus dem BZR 2014 übernommen worden (Ergebnis der Verhandlung mit Einsprechenden und dem Kanton!)*

*Abs. 1: gemäss Vorprüfungsbericht anpassen da der Müliweiher selbst nicht Teil der Zone ist und dessen Nutzung in Art. 19 geregelt ist.*



#### Artikel 10

##### **Grünzonen G**

- <sup>1</sup> Die Grünzone bezweckt die Erhaltung von Freiflächen in sehr exponierten bzw. nicht für die Überbauung geeigneten Lagen innerhalb des Siedlungsgebiets. Sie ist von allen Bauten und nicht dem Zweck der Zone entsprechenden Anlagen freizuhalten.
- <sup>2</sup> Die einzelnen Grünzonen und deren Zweck **sowie zulässigen Nutzungen** werden im Anhang I aufgeführt.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Anstelle des Art. gem. Muster-BZR wird der Art. aus dem bisherigen BZR übernommen. Die zulässigen Nutzungen werden wie bis anhin im Anhang zusammengestellt werden.*

#### Artikel 11

##### **Grünzone Gewässerraum GG (überlagernd)**

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

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, vgl. separater Teilrevision*

#### Artikel 12

##### **Verkehrszone VZ**

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, angepasste Formulierung gem. dem kantonalen Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (INTERLIS-Modell), Version 3.12 / 20.10.2020, S. 27-28*

## **b. Nichtbauzonen**

#### Artikel 13

##### **Landwirtschaftszone L**

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

**Übriges Gebiet  
ÜG**

Artikel 14

- <sup>1</sup> Das übrige Gebiet umfasst die natürlichen Gewässer.  
~~ausparzellierte Gewässer~~  
~~nicht parzellierte Gewässer mit einer Mindestbreite von 3 m gemäss Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.~~

- <sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Formulierung gem. dem kantonalen Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (INTERLIS-Modell), Version 3.12 / 20.10.2020, S. 28*

**Schutz vor Natur-  
gefahren**

Artikel 15

- <sup>1</sup> Die Gefahrenkarte ~~Surental 2012~~ weist in verschiedenen Gebieten innerhalb und ausserhalb der Bauzonen Gefährdungen durch Hochwasser oder Rutschungen mit unterschiedlicher Gefahrenstufe aus. ~~In Baubewilligungsverfahren erlässt der Gemeinderat gestützt auf die Gefahrenkarte Auflagen und Bedingungen. Die Gefahrenkarte Surental kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.~~

- <sup>2</sup> Bei Bauprojekten in Gebieten mit mittlerer Gefährdung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich dadurch nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Bei Bauprojekten in Gebieten mit geringer Gefährdung werden entsprechende Abklärungen empfohlen.

- <sup>3</sup> Terrainveränderungen sind in allen in der Gefahrenkarte ausgewiesenen Gefahrengebieten bewilligungspflichtig.

- <sup>4</sup> Bei Bauprojekten und Terrainveränderungen in Gebieten mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung durch Naturgefahren ist dem Baugesuch ein Gefahrenschutznachweis beizulegen, der durch ein von der Gemeinde festgelegtes, im Umgang mit Naturgefahren erfahrenes Büro zu erstellen ist.

- <sup>5</sup> Bei dem an einer Fassade teilweise erheblich hochwassergefährdeten Gewerbegebäude auf der Parzelle Nr. 233, GB Büron ist bei allfälligen baulichen Massnahmen oder Umnutzungen aufzuzeigen, wie die Gefährdung reduziert wird, ohne dabei die Gefährdung anderer Bauten zu erhöhen. Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Gefährdungsreduktion erfolgt und die Gefahrenkarte angepasst worden ist.

*Aus BZR 2014 übernommen, gem. Vorprüfungsbericht Anpassung der Reihenfolge der Absätze. Ergänzung in Abs. 1 mit Hinweis zu Baubewilligungsverfahren und Verzicht auf die Einsehbarkeit bei der Gemeindeverwaltung. Die Gefahrenkarte kann auf dem Geoportal online eingesehen werden.*

Artikel 16

**Freihaltezone  
Gewässerraum  
FG (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und §

11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

- <sup>3</sup> In den im Zonenplan spezielle bezeichneten Zonen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, vgl. separater Teilrevision*

#### Artikel 17

#### **Freihaltezone Wildtierkorridor FW (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- <sup>3</sup> Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- <sup>4</sup> Ausnahmen können bewilligt werden für:
- Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
  - Land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
  - Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
  - Zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.
- <sup>5</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.

*Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Juli 2019)*

*Notwendig aufgrund des überkommunal festgelegten Wildtierkorridors*

#### Artikel 18

#### **Verkehrsfläche VF**

- <sup>1</sup> Die Verkehrsfläche umfasst Erschliessungsflächen ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- bzw. Eisenbahngesetzgebung.
- <sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Formulierung gem. dem kantonalen Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung (INTERLIS-Modell), Version 3.12 / 20.10.2020, S. 27-28*

### c. Schutzzonen und Schutzobjekte

	Artikel 19
<b>Naturschutzzone Müliweiher NS</b>	<p><sup>1</sup> Die Naturschutzzone Müliweiher bezweckt den Schutz und die Aufwertung des ökologisch wertvollen Müliweiher (Wasserfläche) sowie des bestehenden Schilfgürtels. Dabei bleiben die gewerblichen und sicherheitstechnischen Nutzungen des Weiher als Wasserspeicher für die Stromproduktion, den Löschwasserschutz und den Hochwasserschutz sowie für die Fischzucht gewährleistet.</p> <p><sup>2</sup> Folgende Anlagen sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Anlagen für den Dammschutz entlang der Weierfeldstrasse</li><li>- Anlagen zur Regulierung des Weiherabflusses und des Wasserstandes im Zusammenhang mit der Stromproduktion, der Speisung des Hydranten auf der Parzelle Nr. 19, GB Büron und dem Hochwasserschutz</li><li>- Floss mit Häuschen für die Wildenten auf dem Weiher</li></ul> <p><sup>3</sup> Folgende Tätigkeiten durch den Eigentümer und Pächter des Weiher sind zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Neu-Aussetzung einheimischer Fische (exkl. Karpfen) aus der Fischzucht in der Freizeit- und Erholungszone Müliweiher (Art. 9 BZR) und Fang der Fische</li><li>- Befahren des Weiher mit einem Ruderboot im Zusammenhang mit der Pflege und dem Unterhalt des Weiher sowie dem Fischfang</li><li>- Rückschnitt der Vegetation und Abführung des Schnittguts gemäss den Bestimmungen der in Abs. 7 genannten Verordnung</li><li>- Veränderungen des Wasserstandes im Zusammenhang mit den gewerblichen und sicherheitstechnischen Nutzungen gemäss Abs. 1</li><li>- Ausbaggerung des Weiher zur Verhinderung einer Verlandung und zur Gewährleistung der Funktion als Wasserspeicher gemäss Abs. 1. Der Zeitpunkt ist mit der zuständigen Dienststelle abzusprechen. Der Schlamm darf – auch im Herbst – mit Einverständnis der Grundeigentümer und mit Bewilligung der zuständigen Dienststelle im umliegenden Land verteilt werden.</li><li>- Periodisches Absenken des Weiherwasserstands im Winter (Mindestwasserstand: 1 m)</li></ul> <p><sup>4</sup> Bauten und Anlagen sowie Tätigkeiten, die in den Abs. 1 bis 3 nicht genannt sind, sind nicht zulässig, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) neue Bauten und Anlagen (inkl. Kleinbauten und Stege) ohne Zusammenhang mit den gewerblichen und sicherheitstechnischen Nutzungen gemäss Abs. 1</li><li>b) für die Erhaltung des Müliweiher sowie für die Funktion als Wasserspeicher und sicherheitstechnische Anlagen gemäss Abs. 2 nicht notwendige Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen oder andere Veränderungen der Wasserhaushaltes</li><li>c) Ausgraben und Zerstören von standortgerechten, einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen</li><li>d) Stören, Fangen oder Töten von einheimischen Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und die Fischerei und der Fischereibewilligung des Eigentümers oder Pächters</li><li>e) Befahren mit Booten oder anderen Schwimmkörpern (z.B. ferngesteuerte Schiffe) ohne Zusammenhang mit der Pflege und dem Unterhalt des Weiher sowie dem Fischfang</li><li>f) Im Übrigen wird auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur- und</li></ul>

Heimatschutz und das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz verwiesen.

- <sup>5</sup> Die Naturschutzzone darf nur von autorisierten Personen betreten werden.
- <sup>6</sup> Details der Pflege und Nutzung des Weihers im Sinn der Abs. 1 bis 5 werden in den Bestimmungen der in Abs. 7 genannten Verordnung festgelegt.
- <sup>7</sup> Der Gemeinderat erlässt eine Verordnung über die Pflege, die Nutzungen und die Benutzung des Weihers und seiner Umgebung, die zusätzlich zu den oben stehenden Bestimmungen zu beachten ist.
- <sup>8</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Aus dem BZR 2014 übernommen worden (Ergebnis der Verhandlung mit Einsprechenden und dem Kanton!)*

#### Artikel 20

##### **Landschaftsschutzzone LS (überlagernd)**

- <sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich 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.
- <sup>3</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- <sup>4</sup> Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertigen Ersatz zu leisten.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Stand Juli 2019)  
Ersetzt Art. 18 BZR 2014*

#### Artikel 21

##### **Naturobjekte NO**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Der Eigentümer sorgt für die Pflege der in den Zonenplänen eingetragenen Naturobjekte. Bei Vernachlässigung ist die Gemeinde ermächtigt, auf seine Kosten die fachgerechte Pflege und nötigenfalls Ersatzpflanzungen sowie die Bepflanzung von Lücken innerhalb bestehender Hecken zu veranlassen.
- <sup>3</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasser-

baugesetz bleibt gewährleistet.

- 4 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
- Hochbauten aller Art: 4.0 m bis zu einer Gebäudelänge von 20.0 m bzw. 6.0 m bei einer Gebäudelänge von über 20.0 m
  - Anlagen aller Art: 3.0 m
  - Abgrabungen gegenüber Hochstämmen: 3.0 m
- Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch: 1.0 m
- 5 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.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 2: regelt Unterhaltspflicht (Art. 21 Abs. 2 BZR 2014)*

*Abs. 4: Differenziertere Festlegung aus Art. 22 BZR-2014 zweckmässig, Ergänzung Abstand zu Anlagen von 3.0 m vgl. zu minimalem Grünstreifen (Krautsaum) bei Hecke, Feld- und Ufergehölzen*

*Folgendes dient als Erläuterung betreffend Heckenfeststellung:*

*Der Heckenrand, wie er auf dem Plan für das Grundbuch dargestellt ist, gilt nicht in jedem Fall als Heckengrenze. Für die Heckenfeststellung sind die zuständigen Fachpersonen der Kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) beizuziehen. Massgebliche Bezugspunkte sind die äussersten Stockränder der Sträucher und Bäume. Sie werden durch eine theoretische Verbindungslinie miteinander verbunden. Die Heckengrenze verläuft in einem Abstand von 2 m ausserhalb dieser Verbindungslinie. Die Fläche zwischen der Verbindungslinie und der Heckengrenze wird als Heckensaum bezeichnet. Befindet sich innerhalb des Heckensaums eine eindeutige Abgrenzung (z.B. Mauer, Wegrand) so gilt diese als Heckengrenze.*

## Artikel 22

### Ortsbildschutzzone OS (überlagernd)

- 1 Die Ortsbildschutzzone bezweckt die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- 2 In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Farbe oder Fassade das Quartierbild oder die Sicht auf den Burghügel beeinträchtigen. Die baulichen Erweiterungen und Veränderungen haben sich ins Gelände zu integrieren und in den vorher genannten Aspekten dem Burgschulhaus, dem Burghügel und dem Kirchenbereich unterzuordnen. Soweit keine anderweitigen einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, Erweiterung um spezifische Inhalte zum Burghügel.*

## Artikel 23

### 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 werden 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.

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

#### Artikel 24

#### **Archäologische Fundstellen**

<sup>1</sup> 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.

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

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

#### **d. Sondernutzungsplanung**

#### Artikel 25

#### **Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

<sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Anträge für Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement sind im Sinn von § 75 Abs. 3 PBG nachvollziehbar zu begründen. Die gemäss § 75 Abs. 1 PBG maximal zulässigen Abweichungen sind nur im Rahmen eines qualitätssichernden Vergleichsverfahrens zulässig.

<sup>4</sup> Im Gebiet Underdorf (Parzellen Nr. 52, 135, 136) ist in einem Gestaltungsplan ein guter Übergang zu den benachbarten Grundstücken und Zonen zu gewährleisten.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 2: Mindestfläche bisher 2'500 m<sup>2</sup> in der Dorfzone und 4'000 m<sup>2</sup> in allen übrigen Zonen, neu 4'000 m<sup>2</sup> in allen Zonen wie von der Ortsplanungskommission gewünscht*

*Abs. 3: Ergänzung betr. qualitätssichernden Vergleichsverfahrens (Wettbewerb oder wettbewerbsähnliches Verfahren, Verwendung des gleichen Begriffs wie im Art „Qualität“)*

*Abs. 4: Ergänzung aufgrund hohen Verdichtungspotenzial in diesem Gebiet, gemäss Hinweis im Vorprüfungsbericht*

### III. BAUVORSCHRIFTEN

#### Artikel 26

#### Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die Überbauungsziffer A (ÜZ-A), vgl. Anhang 3.
- <sup>2</sup> Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der Gesamthöhe liegt.
- <sup>3</sup> 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 Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen.
- <sup>4</sup> Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

*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. Erfüllt eine Baute nicht die Kriterien der ÜZ-B oder ÜZ-C wird die ÜZ-A angewendet.*

#### Artikel 27

#### Qualität

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
- <sup>2</sup> 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, Staffelung in Hanglagen, 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in Baubewilligungen die Überdachung von Lager-, Abstell- und



Umschlagplätzen vorschreiben, soweit dies zum Schutz und zur Gestaltung der Landschaft, insbesondere der Siedlungsränder, erforderlich ist.

- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Vergleichsverfahren verlangen.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 2: Die Staffelung von Bauten in Hanglagen als wichtiges, im Muster-Art. nicht explizit genanntes Kriterium des Art. 19 des bisherigen BZR wird ergänzt.*

*Abs. 4: Zusätzlich wird dem Gemeinderat im Sinn von Art. 19 Abs. 6 des bisherigen BZR die Möglichkeit eingeräumt, die Überdachung von Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen vorzuschreiben.*

## Artikel 28

### Terrainveränderungen und Stützmauern

- <sup>1</sup> Bauten sind so in topographische Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Höhe von Stützmauern siehe Skizze im Anhang II dieses Reglements, wobei ein zur Absturzsicherung erforderliches offenes Schutzgeländer auf Stützmauern nicht anrechnet wird:

- talseits des Gebäudes: höchstens 1.50 m
- bergseits und seitlich des Gebäudes: höchstens 2.70 m

Der Grenzabstand gemäss § 126 PBG ist einzuhalten, sofern zwischen den Grundeigentümern nicht eine öffentlich beurkundete Vereinbarung, welche auch die Begrünung regelt, gemäss § 133 Abs. 1 und 3 PBG abgeschlossen wird.

- <sup>3</sup> Stützmauern ab einer Höhe von 1,5 m sind durch geeignete Bepflanzungen zu kaschieren.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR (Abs. 2 entfällt, da auf die Festlegung von Fassadenhöhen verzichtet wird.*

*Abs. 2 und 3 werden aus den Zonenbestimmungen für die bisherigen W2A und W2B gemäss BZR 2014 übernommen. Damit sind die Bestimmungen in allen Zonen anwendbar.*

*Abs. 2 Ergänzung mit Bestimmung zu Absturzsicherung aus der Bauverordnung des Kanton Aargau; § 126 PBG: Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen → weniger als 1,5m dürfen an Grenze gestellt werden, ab 1,5 müssen sie einen Grenzabstand einhalten. Eine Vereinbarung umfasst auch die Begrünung, da der Unterhalt und Platz für Begrünung auf der Seite der Nachbarparzelle stattfinden.*

## Artikel 29

### Grenzabstand am Zonenrand

Der Gemeinderat kann am Zonenrand Ausnahmen zum ordentlichen Grenzabstand gem. Art. 122 Abs. 1 PBG bewilligen, wenn die Voraussetzungen von Abs. 2 erfüllt sind. Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m.

*Im BZR wird die Möglichkeit zu Ausnahmen bei Zonenrändern festgelegt aufgrund Praxiserfahrungen der Gemeinde. Gemäss Auskunft des Rechtsdienst, Email von Severin Zumbühl vom 5. Juni 2019, können am Zonenrand kleinere Grenzabstände bewilligt werden, mindestens ein Abstand von 2.0 m muss jedoch eingehalten werden, um eine Inanspruchnahme beispielsweise der Landwirtschaftszone durch die Bauzonen zu verhindern. Von dieser Ausnahmeregelung ist zurückhaltend Gebrauch zu machen.*

## Artikel 30

### Zusammenbau

Die geschlossene Bauweise und der Grenzbau im Sinn von § 129 Abs. 2 PBG sind in allen Bauzonen zulässig.

*Sinngemäss aus BZR 2014 übernommen und angepasst*

## Artikel 31

### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass die Eingliederung in das Quartiersbild gewährleistet ist.

<sup>2</sup> Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.

<sup>3</sup> Nicht als Dachterrassen oder für die Energiegewinnung genutzte Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien<sup>1</sup> und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut<sup>2</sup> extensiv zu begrünen und nach Möglichkeit für die Retention des Regenwassers zu nutzen.

<sup>4</sup> Dachdurchbrüche (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirste sind zulässig, wenn

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

<sup>1</sup> zum Beispiel Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung

<sup>2</sup> zum Beispiel gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 3 wird aus dem BZR 2014 übernommen (zweckmässig, insb. zu begründen mit Ansicht von höher gelegenen Gebieten, ökologischen Anliegen und Kühlungseffekt im Sommer)*

*Abs. 4 Anpassungen aufgrund Begriffe in erläuternden Skizzen zu Baubegriffen und Messweisen des BUWD*

## Artikel 32

### Antennen und vergleichbare Anlagen

<sup>1</sup> Mobilfunkantennen und andere vergleichbare Anlagen im Sinn von § 143 Abs. 2 PBG, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und von allgemein zugänglichen Standorten optisch wahrgenommen werden können (nachfolgend Antennen genannt), unterliegen den nachfolgenden Bestimmungen. Dabei sind in jedem Fall die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung und die Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu beachten.

<sup>2</sup> Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen und in der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.

<sup>3</sup> Antennen in der Dorfzone, in der Kernzone sowie in der zweigeschossigen Arbeits- und Wohnzone sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss Abs. 2 möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Anlagen zu prüfen.

Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.

- <sup>4</sup> In reinen Wohnzonen sind Antennen nur **zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen zum Empfang von Signalen oder für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet sind** unauffällig zu gestalten.
- <sup>5</sup> In der Grünzone, in der Freizeit- und Erholungszone sowie in der Landschaftsschutzzone sind Antennen grundsätzlich nicht gestattet. Ausnahmen sind nur möglich, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass sonst die Zielsetzungen der Fernmeldegesetzgebung nicht erreicht werden können.
- <sup>6</sup> Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzonen richtet sich im Übrigen nach Bundesrecht und kantonalen Recht.
- <sup>7</sup> In der Umgebung von Schutzobjekten sind im ganzen Gemeindegebiet keine Antennen zulässig.

*Art. 20 BZR 2014 übernommen (Ergebnis umfangreicher Abklärungen aufgrund der Planungszone im Jahr 2012)*

*Abs. 4 Anpassung gem. Vorprüfungsbericht mit alternativer Formulierung zu Nachbarschaft*

#### Artikel 33

### Bepflanzung

- <sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- <sup>2</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sowie in weiteren, gemäss Naturschutzleitplan ökologisch sensiblen Gebieten sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für die Ausführung von Bepflanzungen eine finanzielle Sicherstellung verlangen.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Abs. 2: Im Sinn von Art. 19 Abs. 4 des bisherigen BZR wird zusätzlich auf den Naturschutzleitplan verwiesen.*

*Abs. 3: Die Möglichkeit der finanziellen Sicherstellung von Bepflanzungsmassnahmen wird aus Art. 19 Abs. 6 des bisherigen BZR übernommen.*

#### Artikel 34

### Reklamen

Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

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

## **Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

### Artikel 35

- <sup>1</sup> Bei allen Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund genügend Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich nach der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) zur Berechnung des Angebots an Parkfeldern für Personenwagen. *Es wird auf die übergeordneten und ergänzenden Vorschriften in den §§ 93 ff. des StrG hingewiesen.*
- <sup>2</sup> Für Abstellplätze auf fremden Parzellen ist der Nachweis mit Grundbucheintrag, zu erbringen.
- <sup>3</sup> Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen.
- <sup>4</sup> Anlagen ab 40 Abstellplätzen sind grösstenteils flächensparend in ein Gebäudevolumen zu integrieren, wobei funktionale Zusammenhänge (zum Beispiel gemeinsam genutzte Parkplätze zweier Verkaufslokale) ebenfalls zu berücksichtigen sind. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren. Er kann aber auch bei kleineren Anlagen die unterirdische Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn oberirdische Abstellplätze die Freiflächen zu stark beschneiden oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursachen würden.
- <sup>5</sup> Die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen sind in der Regel gemäss der jeweils gültigen Schweizer Norm (SN) über die Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen zu erstellen.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat kann nach Massgabe des Strassengesetzes das Ausmass der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen. Er kann auch vorschreiben, dass die Abstellplätze unterirdisch anzulegen sind.
- <sup>7</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht realisiert werden, so hat die Bauherrschaft für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu entrichten.
- <sup>8</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-- (Stand 1. Mai 2019). Verändert sich der Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz von 100 zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, ist die Höhe der Ersatzabgabe diesem Index (Preisbasis Hochbau Oktober 2015 = 100) anzupassen und auf 10.- zu runden. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.
- <sup>9</sup> Aufgrund eines Mobilitätskonzepts kann der Gemeinderat von den vorhergehenden Bestimmungen Ausnahmen bewilligen.

*Aus BZR 2014 übernommen*

*Abs. 1: Ergänzung gemäss Empfehlung Vorprüfungsbericht*

*Abs. 4 wird aus gem. BZR anderer Gemeinden übernommen. Insb. bei Verkaufs- und gewerblichen Nutzungen mit grosser Parkplatzzahl sollen offene Parkieranlagen vermieden werden. Die Parkplätze sind nach Möglichkeit in Tiefgaragen anzuordnen. Falls dies nicht möglich ist (z.B. aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels), sind nach Möglichkeit an andere*

*Gebäude angebaute oder freistehende Parkhäuser gegenüber offenen Parkieranlagen zu bevorzugen. Bei Wohnüberbauungen besteht kein funktionaler Zusammenhang. Die Bestimmung ist deshalb bei Wohnüberbauungen nicht anwendbar.*

*Abs. 8 2x pro Jahr muss die Höhe der Ersatzabgabe gem. Index angepasst werden.*

*Abs. 9 Bei überzeugenden alternativen Regelungen der Anzahl Parkplätze in einem Mobilitätskonzept, insbesondere bei einer geringeren Anzahl Parkplätze gegenüber der erforderlichen Anzahl, kann der Gemeinderat Ausnahmen erteilen.*

#### Artikel 36

##### **Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen**

In Mehrfamilienhäusern sind belüftete Einstellräume für Fahrräder, Motorfahräder und Kinderwagen zu erstellen. Sie müssen über stufenfreie Zugänge erreichbar sein. Die Grösse beträgt mindestens 1 m<sup>2</sup> pro Zimmer.

*Teilweise aus BZR 2014 übernommen, teilweise an Bestimmungen aus anderen Gemeinden angepasst. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass genügend geeignete Abstellflächen erstellt werden.*

#### Artikel 37

##### **Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen**

Die Ersatzabgabe für Spielplätze beträgt Fr.200.- pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche (Stand 1. Mai 2019). Verändert sich der Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz von 100 zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung, ist die Höhe der Ersatzabgabe diesem Index (Preisbasis Hochbau Oktober 2015 = 100) anzupassen und auf 10.- zu runden. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR, Ergänzung mit Index an welchem die Höhe der Ersatzabgaben 2x pro Jahr angepasst werden muss*

#### Artikel 38

##### **Abstellflächen für Abfallgebände**

Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Abfallgebände zu schaffen, welche für die Abfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

*Aufgrund der Empfehlung im Vorprüfungsbericht wurde dieser Artikel betreffend Abfallbewirtschaftung ins BZR aufgenommen.*

*Neuer Art. aufgrund der Empfehlung der Dienststelle uwe im Vorprüfungsverfahren*

#### Artikel 39

##### **Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

#### Artikel 40

##### **Sex-Gewerbe**

Das Sex-Gewerbe ist nur in den Arbeitszonen (~~exklusiv erste Bautiefe angrenzend an die Dorfzone und Wohnzone~~) zulässig. ~~Ausgenommen davon ist die erste Bautiefe angrenzend an die Dorfzone und Wohnzone.~~

*Ergänzung bzgl. Sex-Gewerbe, vergleichbar mit Bestimmungen anderer Gemeinde nach Vorprüfung geändert zugunsten der Verständlichkeit*

#### Artikel 41

##### **Vermeidung von Lichtemissionen**

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen haben folgenden Grundsätzen zu genügen:

- Sparsamer Energieeinsatz
- Gewährleistung der Sicherheit in öffentlichen und privaten Räumen
- Schaffung einer angenehmen Atmosphäre
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei ist das Merkblatt „Lichtverschmutzung“ der Zentralschweizer Umweltfachstellen massgebend.

<sup>3</sup> Sky-Beamer sind nicht erlaubt.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den obigen Bestimmungen bewilligen.

*Ergänzt mit Artikel zu Lichtemissionen, vergleichbar mit Bestimmungen anderer Gemeinde*

## **IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### Artikel 42

##### **Gebühren**

<sup>1</sup> 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 Baukontrolle.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60. – und 200. – fest.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

#### Artikel 43

#### Strafbestimmungen

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 17 Absatz 2, 3 und 5, 18 Absatz 3 sowie 19 Absatz 1 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

#### Artikel 44

#### Schlussbestimmung

- <sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- <sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 24. Oktober 2014 wird aufgehoben.

*Mindestinhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

#### Artikel 45

#### Umgang mit alt-rechtlichen Sonder-nutzungsplänen

- <sup>1</sup> Die folgenden Bebauungs- und Gestaltungspläne können entgegen § 224 Abs. 2 PBG nicht nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden, sondern sind nach den Bestimmungen des totalrevidierten PBG fertigzustellen:
  - a) Galgerain (Parzellen Nr. 269 ff.),
  - b) Grabmattenstrasse Nord (Parzellen Nr. 224 und 836),
  - c) **Luzernerstrasse und Hohlgasse (Parzellen Nr. 23, 24, 124, 125, 809).**
- <sup>2</sup> Folgende Bebauungs- und Gestaltungspläne werden mit dem Beschluss dieses Reglements aufgehoben:
  - a) Alphabeton AG (Parzellen Nr. 912)
  - b) Bifang (Parzellen Nr. 219, 873, 895-903)
  - c) Dorfzentrum Büron (Parzellen Nr. 37, 38, 932)
  - d) Dorfzentrum Sagi (Parzellen Nr. 48, 944, 945)
  - e) Gartenweg (Parzellen Nr. 187, 188, 190, 942, 943)
  - f) Hochrüti (Parzellen Nr. 399, 494 (Teil), 654 (Teil), 913, 918-921, 925-927)
  - g) Lache (Parzellen Nr. 712, 756, 757, 759)  
~~Luzernerstrasse (Parzellen Nr. 23 und 124)~~
  - h) Rübacher (Parzellen Nr. 762)
  - i) Sonnlachen (Parzellen Nr. 287-290)
  - j) Sonnrüti (Parzellen Nr. 810-822, 850-853)
  - k) Wigarte (Parzellen Nr. 644 (Teil), 935-937, 946)

*Ergänzender Inhalt gem. kantonalem Muster-BZR*

*Der alte GP Luzernerstrasse (Parzellen Nr. 23 und 124) wurde mit dem neuen GP Luzernerstrasse und Hohlgasse (Parzellen Nr. 23, 24, 124, 125, 809) ersetzt.*

## Artikel 46

### Übergangsbestimmungen

- <sup>1</sup> Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom xx. bis xx. 20xx hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffern) zu beurteilen.
- <sup>2</sup> Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

*Mit den Übergangsbestimmungen wird die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung erhöht.*

Büron, den ....

Im Namen der Gemeindeversammlung:



## ANHANG 1

### Grünzonen

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Burgwäldli	Freihaltung des Gebiets zwischen Wald und Aarauerstrasse
2	Hinderbach	Freihaltung des Gebiets zwischen Wald und Schlierbacherstrasse
3	Hofstatt	Freihaltung von Überbauung im Bereich der Kirche (Ortsbild- und Kulturgüterschutz)
4	Burg	Freihaltung Burghügel (Ortsbild- und Kulturgüterschutz), zulässig ist die Erschliessung des Schulhauses Burg.
5	Underdorf	Schutz und Erhalt der archäologischen Fundstelle „Herrenhaus“ des römischen Gutshofs Muracher
6	Dorfbach	Freihaltung des Gewässerraums, zulässig sind Fusswege entlang des Gewässers

Aus BZR 2014 übernommen

Nr. 2: Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfällt die bisherige Zweckbestimmung. Die Grünzone ist als Grünraum im Siedlungsgebiet jedoch weiterhin zweckmässig und wird deshalb neu beschrieben.

Nr. 4: Ergänzung in 4 aufgrund Vergrösserung der Grünzone (ehemalige Reservezone um das Schulhaus Burg)

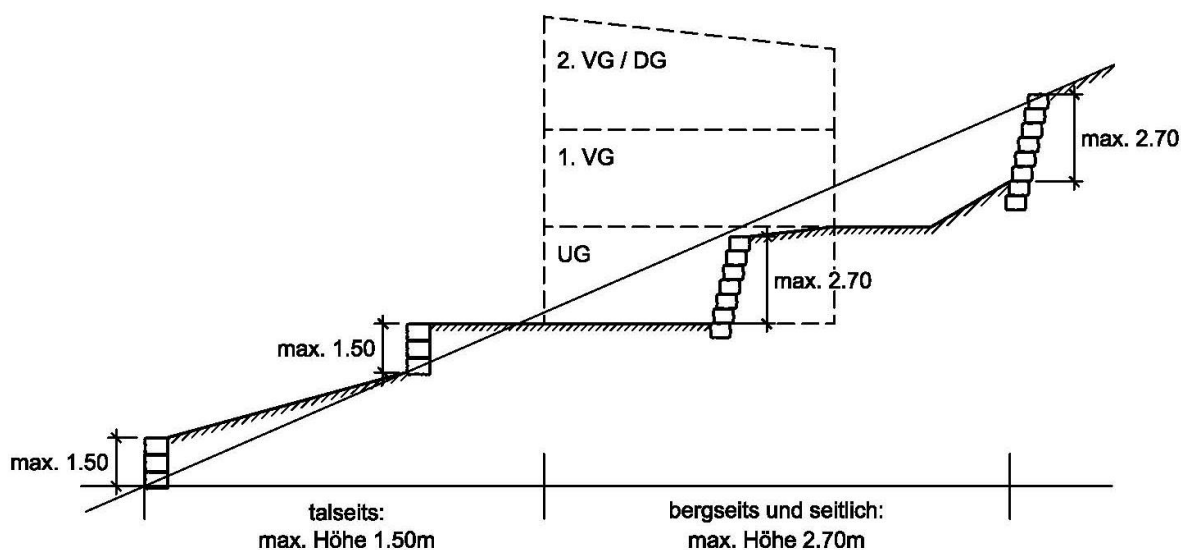
Nr. 5: Die Parzelle Nr. 235 wird in eine Grünzone umgezont, um die archäologische Fundstelle auf dieser Parzelle dauerhaft zu schützen und zu erhalten. Falls der Kanton eine Sonderbauzone als zweckmässiger beurteilt, können sich OPK und Gemeinderat damit einverstanden erklären.

Nr. 6: Ergänzung aufgrund Umzonung ÜG-A in Grünzone entlang des Dorfbaches

## ANHANG 2

Erklärende Darstellung zu Art. 28 Abs. 2 und 3: Stützmauern

Aus BZR 2014 übernommen



# ANHANG 3

## Skizzen zu Überbauungsziffern

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 26 BZR  
 Beispiel für Wohnzone W-B:

