



Kanton Luzern
Gemeinde Romoos

Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 31. Januar 2022 bis 01. März 2022.

Beschlossen durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2022.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 318 vom 28. März 2023 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gem. Anordnungen und/oder Korrekturen am 21. Juni 2023.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
BAU- UND ZONENREGLEMENT	3
I. Allgemeines.....	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Zuständigkeit	3
Art. 3 Qualität	3
Art. 4 Begutachtung.....	3
Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ)	4
Art. 6 Überbauungsziffer für Nebenbauten	4
Art. 7 Überbauungsziffer für Einstellhallen.....	4
II. Zonenbestimmungen	4
Art. 8 Zoneneinteilung	4
Art. 9 Kernzone (K).....	4
Art. 10 Wohn- und Arbeitszone (WA).....	5
Art. 11 Wohnzone (W).....	5
Art. 12 Arbeitszone (A).....	5
Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ZOe).....	6
Art. 14 Grünzone (Gr).....	6
Art. 15 Grünzone Freiraum (GrF).....	6
Art. 16 Verkehrszone.....	6
Art. 17 Landwirtschaftszone (Lw).....	6
Art. 18 Reservezone (R).....	6
Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG).....	6
Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum (FG).....	7
Art. 21 Weilerzone Lingetli (WZL)	7
Art. 22 Naturschutzzone (Ns).....	7
Art. 23 Landschaftsschutzzone (Ls).....	7
Art. 24 Kommunale Naturobjekte	8
Art. 25 Kulturdenkmäler.....	8
Art. 26 Archäologische Fundstellen	8
Art. 27 Gestaltungspläne.....	8
III. Bauvorschriften	9
Art. 28 Lärmbelastete Gebiete	9
Art. 29 Strassenabstände.....	9
Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge.....	9
Art. 31 Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser.....	9
Art. 32 Zusammenbau.....	10
Art. 33 Terrainveränderungen	10
Art. 34 Dachgestaltung.....	10
Art. 35 Bepflanzung.....	10
Art. 36 Gestaltung des Siedlungsrandes.....	10
Art. 37 Spielplätze und Freizeitanlagen	11
Art. 38 Energie	11
Art. 39 Baukontrolle.....	11
IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	11
Art. 40 Gebühren.....	11
Art. 41 Strafbestimmungen	11
Art. 42 Schlussbestimmungen	11

Abkürzungen

BZR = Bau- und Zonenreglement
 LSV = Lärmschutz-Verordnung
 NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz
 PBG = Planungs- und Baugesetz
 PBV = Planungs- und Bauverordnung

Die Einwohnergemeinde Romoos erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 1 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

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

Art. 2 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 2 Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren innerhalb der Bauzone ist der Gemeinderat oder eine von ihm delegierte Stelle zuständig.
- 3 In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

Art. 3 Qualität

- 1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und die Landschaft einfügen.
- 2 Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- 3 Für Wohngebäude mit vier und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
- 4 In den Kernzonen, bei Kulturdenkmälern sowie an landschaftlich exponierten Lagen ist bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten für Neubauten oder für Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen eine Voranfrage an die Gemeinde zu machen, um die ortsbaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen zu klären. Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.
- 5 Bei Bauvorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild kann der Gemeinderat eine Bauungsstudie mit mehreren Varianten verlangen.

Art. 4 Begutachtung

Der Gemeinderat kann sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen gemäss Art. 3 durch Fachleute oder durch eine Baukommission beraten lassen. Insbesondere gilt dies für Kulturdenkmäler und Sondernutzungspläne. Der Gemeinderat ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.

Art. 5 Überbauungsziffer (ÜZ)

- 1 Die massgebende Überbauungsziffer für Hauptbauten wird zonenweise festgelegt. Daneben gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten gem. Art. 6.
- 2 Für Hauptbauten, welche die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, erhöht sich die max. zulässige Überbauungsziffer um 0.07.
- 3 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer auf einem Grundstück nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, wie die Nutzungsreserve zu einem späteren Zeitpunkt ohne übermässigen Aufwand in Anspruch genommen werden kann.

Art. 6 Überbauungsziffer für Nebenbauten

- 1 Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.
- 2 Für Nebenbauten gilt zusätzlich eine ÜZ von 0.10.

Art. 7 Überbauungsziffer für Einstellhallen

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefergelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV. Auf der Einstellhalle angebrachte Absturzsicherungen müssen sightdurchlässig sein.

II. Zonenbestimmungen

Art. 8 Zoneneinteilung

- 1 Das nicht vom Wald erfasste Gemeindegebiet wird in nachstehende Zonen eingeteilt:

Bauzonen:

- Kernzone (K)
- Wohn- und Arbeitszone (WA)
- Wohnzone (W)
- Arbeitszone (A)
- Zone für öffentliche Zwecke (ZOe)
- Grünzone (Gr)
- Grünzone Freiraum, überlagert (GrF)
- Verkehrszone (V)

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone (L)
- Reservezone (R)
- Übriges Gebiet (üG)
- Freihaltezone Gewässerraum (FG)
- Weilerzone Lingetli (WZL)

Schutzzonen:

- Naturschutzzone (Ns)
- Landschaftsschutzzone (Ls)

- 2 Der Zonenplan enthält die folgenden weiteren Festlegungen:

- Baulinien
- Statische Waldgrenzen
- Kommunale Naturobjekte

a. Bauzonen

Art. 9 Kernzone (K)

- 1 Die Kernzone Romoos bezweckt die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns. Das Orts- und Dorfbild soll weitgehend erhalten bleiben und in guter Gestaltung weiterentwickelt werden.
- 2 Die Kernzone Bramboden ist zur Bildung eines Kleinzentrums für den südlichen Gemeindeteil bestimmt. Das Orts- und Dorfbild soll weitgehend erhalten bleiben und in guter Gestaltung weiterentwickelt werden.

- 3 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Kernzone einfügen.
- 4 Grundmasse: Baumasse und Gebäudevolumen sind auf eine gute Eingliederung und die Weiterführung des vorhandenen Siedlungscharakters abzustimmen. Die definitiven Gebäudedimensionen (Gesamthöhe, Gebäudelänge usw.), Ausnützung und Abstände legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen von Fall zu Fall fest.
- 5 Bei baulichen Veränderungen innerhalb der Baugruppe (BILU) ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen und zu berücksichtigen.
- 6 Ein Abbruch einer Hauptbaute darf erst erfolgen, wenn die Baubewilligung für den Neu- oder Umbau rechtskräftig ist.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 10 Wohn- und Arbeitszone (WA)

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnnutzungen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, zulässig.

Es gelten folgende Höchstmasse:

- Gesamthöhe:	11.0 m
- Traufseitige Fassadenhöhe:	9.0 m
- Überbauungsziffer insgesamt:	0.30 ¹
- Überbauungsziffer für reine Wohnnutzung:	0.21
- Gebäudelänge:	40.0 m

- 2 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 11 Wohnzone (W)

- 1 Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen
 - a) zum Wohnen und
 - b) für nicht störende 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 Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

- 3 Es gelten folgende Höchstmasse:

	<u>W1</u>	<u>W2a</u>	<u>W2b</u>
- Gesamthöhe:	10.0 m	11.0 m	13.0 m
- Traufseitige Fassadenhöhe:	6.0 m	8.0 m	10.0 m
- Überbauungsziffer:	0.24	0.21	0.27
- Gebäudelänge:	20.0 m	20.0 m	20.0 m

- 4 Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat ausnahmsweise grössere Gebäudelängen bis max. 25 m gestatten.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II.

Art. 12 Arbeitszone (A)

- 1 In der Arbeitszone sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie die Lagerung von direkt mit der Produktion zusammenhängenden Materialien zulässig.

- 2 Es gelten folgende Höchstmasse:

- Gesamthöhe:	11.0 m
- Traufseitige Fassadenhöhe:	9.0 m
- Überbauungsziffer:	0.40
- Gebäudelänge:	50.0 m

- 3 Für einzelne technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.

¹ Diese Ziffer gilt für Mischnutzung oder reine Arbeitsnutzung. Der Anteil der Wohnnutzung darf den Wert für reine Wohnnutzung nicht übersteigen.

- 4 Für offene Lager sind die Grenzabstände gemäss § 126 PBG sinngemäss anwendbar.
- 5 Entlang dem Zonenrand ist der Übergang zum Landschaftsraum bezüglich Terraingestaltung und Bepflanzung besonders sorgfältig zu gestalten. Wo am Zonenrand Böschungen erforderlich sind, sind diese natürlich zu stützen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ZOe)

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für Schulgebäude, Sportanlagen, Mehrzweckplätze, Gruppenunterkünfte, kirchliche Bauten sowie für Verwaltungs- und Werkbauten der Gemeinde bestimmt.
- 2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Art. 14 Grünzone (Gr)

- 1 Die Grünzone umfasst Flächen innerhalb und am Rande des Baugebietes, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Es sind nur die landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung, sowie auf kleineren Flächen innerhalb und am Rand von Wohnsiedlungen eine naturnahe Spiel- und Freizeitnutzung zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone erforderlich sind. Der Gemeinderat kann die Erstellung von naturnahen Spiel- und Freizeitanlagen auf den gem. Abs. 1 dafür zulässigen Flächen bewilligen.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Art. 15 Grünzone Freiraum (GrF)

Die Grünzone Freiraum dient der Freihaltung von Grünflächen im Siedlungsraum und am Siedlungsrand. Sie überlagert andere Zonen.

Art. 16 Verkehrszone

- 1 Die Verkehrszone umfasst die Flächen für Strassen.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

b. Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone (Lw)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen.
- 3 Jauchesilos sind so ins Gelände einzufügen, dass sie möglichst wenig in Erscheinung treten. Wo sie mehr als 1.0 m über das gestaltete Terrain hinausreichen, sind sie durch Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen abzudecken.
- 4 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. 18 Reservezone (R)

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

Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG)

- 1 Im Übrigen Gebiet sind insbesondere die kantonalen oder kommunalen Schutzmassnahmen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung zu beachten.
- 2 Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III.

Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum (FG)

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum dient dem Schutz der Gewässer und ihrer Uferäume sowie dem Schutz vor Hochwasser. Sie überlagert andere Zonen.
- 2 Innerhalb dieser Zone bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 21 Weilerzone Lingetli (WZL)

- 1 Die Weilerzone dient dem Erhalt und der Umnutzung der bestehenden Bauten des Weilers Lingetli unter Wahrung der Bausubstanz und des Weilerbildes inkl. der Aussenräume.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für Wohnen und höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 3 Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumemässig von untergeordneter Bedeutung sind. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.
- 4 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
 - Stellung der Baute,
 - kubischen Erscheinung,
 - Dach- und Fassadengestaltung,
 - Material- und Farbwahl,
 - Umgebungsgestaltung.
- 5 Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte**Art. 22 Naturschutzzone (Ns)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen,
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - der private und gewerbliche Gartenbau,
 - das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
 - a) im Interesse der Schutzziele, oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 5 Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation sofern topografisch zumutbar einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 6 Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 Landschaftsschutzzone (Ls)

- 1 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.

- 2 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.
- 3 Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind – abseits von bestehenden Bauten und Anlagen – insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen und Begradigungen von Waldrändern.
- 4 Falls ein überwiegendes Interesse an der Veränderung des Terrains nachgewiesen wird und das Landschaftsbild nicht massgeblich beeinträchtigt wird, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung erteilen. Gleichzeitig kann er Ersatzmassnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes verlangen.

Art. 24 Kommunale Naturobjekte

- 1 Die in den Zonenplänen bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- 3 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.0 m einzuhalten.
- 4 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.

Art. 25 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Bei baulichen Veränderungen an einem Kulturdenkmal (BILU) ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen und zu berücksichtigen.
- 3 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.
- 4 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.
- 5 Der Gemeinderat lässt sich durch ausgewiesene Fachleute beraten.

Art. 26 Archäologische Fundstellen

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

d. Sondernutzungsplanung

Art. 27 Gestaltungspläne

- 1 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 2'000 m².
- 2 Terrassenhäuser dürfen nur nach einem bewilligten Gestaltungsplan erstellt werden.

III. Bauvorschriften

Art. 28 Lärmbelastete Gebiete

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

Art. 29 Strassenabstände

- 1 Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan vorliegt, sind zwischen Fassadenflucht- und Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) bei Quartierstrassen 4 m
 - b) bei Güter- und Privatstrassen 4 m
 - c) bei Wegen 2 mDie Abstände zu Kantonsstrassen richten sich nach § 84 des Strassengesetzes.
- 2 Für Ausnahmen von den Strassenabständen gilt § 88 StrG.
- 3 Wenn in Gestaltungsplänen die Abstände gemäss kantonalem Recht gegenüber Kantonsstrassen unterschritten werden sollen, ist vor der Genehmigung durch den Gemeinderat die Ausnahmebewilligung der zuständigen kantonalen Instanz einzuholen.
- 4 Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff des Strassengesetzes verwiesen.

Art. 30 Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen, die Verkehr verursachen oder vermehren, sind die notwendigen Abstellplätze (Garagen und Parkplätze) zu erstellen. Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist im Sinne der §§ 93 ff. des Strassengesetzes wie folgt zu berechnen:
 - für Wohnbauten 1.5 pro Wohnung, mind. aber 2 pro Haus;
 - für Gewerbebauten 1 pro Arbeitsplatz;
 - für Verkaufsgeschäfte 1 pro Arbeitsplatz, mind. aber 2 pro Gebäude mit Verkaufsgeschäft(en);
 - für Gastbetriebe 1 pro 5 Sitzplätze in der Gaststube, 1 pro 5 Betten;
 - für Versammlungslokale, Unterhaltungsstätten usw. 1 pro 10 Sitzplätze.
- 2 Solange eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze gem. Abs. 1 nachgewiesen werden kann und keine Probleme auftreten, kann der Gemeinderat auf Zusehen hin eine kleinere Zahl von Abstellplätzen bewilligen. Beim Auftreten von Problemen kann er jedoch jederzeit die Erstellung der fehlenden Parkplätze oder die Entrichtung der Ersatzabgabe gemäss Abs. 6 verlangen.
- 3 Für nicht erwähnte Anlagen legt der Gemeinderat die Zahl der Abstellplätze fest. Er kann dazu ein Fachgutachten erstellen lassen.
- 4 Ein Teil der nach Abs. 1 erforderlichen Abstellplätze ist für Besucher freizuhalten. Garagenvorplätze zu Einzelgaragen können als Besucherparkplätze mitgezählt werden.
- 5 Der Gemeinderat kann die Zahl der Abstellplätze gestützt auf § 94 lit. a des Strassengesetzes beschränken.
- 6 Kann die Zahl der nach Abs. 1 erforderlichen Abstellplätze nicht erreicht werden, so ist vom Bauherrn für die fehlenden eine Ersatzabgabe zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe beträgt für jeden nicht erstellten Abstellplatz Fr. 3'000.-.
- 7 Der Gemeinderat verwendet die Ersatzabgaben für die Erstellung von öffentlichen Abstellplätzen oder für die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie anderweitige raumplanerische Aufgaben.

Art. 31 Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser

- 1 Das Oberflächenwasser von Ausfahrten, Ausgängen und Garagenvorplätzen ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück grossflächig versickern zu lassen.
- 2 Die offenen Abstellplätze sind in sickerfähigem Belag (Rasengitter, Kiesbeläge usw.) auszuführen.

- 3 Im Rahmen von Baubewilligungen kann die Offenlegung eingedeckter Bachläufe angeordnet werden.

Art. 32 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 33 Terrainveränderungen

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m oder kleinere Terrainvertiefungen für einzelne Hauseingänge sowie die zugehörigen, technisch notwendigen Böschungseinschnitte. Diese dürfen nicht als zusätzliches, talseitiges Geschoss in Erscheinung treten. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
- 3 Dauernde Terrainveränderungen ausserhalb der Hausgrundrisse von mehr als 1.50 m Höhe sind nicht zulässig. Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhalten. Insbesondere sind Aufschüttungen auf das konstruktiv bedingte Minimum zu beschränken. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem benachbarten Terrain sanft anzugleichen.

Art. 34 Dachgestaltung

- 1 Es sind nur beidseitig gleich geneigte Dächer zulässig.
- 2 Auf Hauptbauten ist die Erstellung von Flachdächern verboten. Bei Nebenbauten und bei gewerblichen Bauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.
- 3 Die Dachneigung hat in allen Bauzonen zwischen 20° und 40° a. T. zu betragen.
- 4 Bei der Wahl der Dachform und der Dachgestaltung ist auf die in der Umgebung bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen; es ist darauf zu achten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 5 Geneigte Dächer müssen einen Dachvorsprung aufweisen.
- 6 Dachaufbauten müssen klar vom First abgesetzt sein. Sie sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der Dachlänge betragen. In der Kernzone Romoos sind an Dachaufbauten besonders strenge Anforderungen zu stellen.
- 7 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes. Für deren Gestaltung gelten die Richtlinien des Kantons.
- 8 Auf Schrägdächern sind Schneefangvorrichtungen anzubringen.
- 9 Der Gemeinderat kann mit der Baubewilligung Auflagen über Material- und Farbwahl verbinden, soweit dies aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes erforderlich ist.
- 10 In Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind andere Dachgestaltungen unter Vorbehalt von Abs. 4 zulässig.

Art. 35 Bepflanzung

- 1 Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit 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.
- 2 Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.
- 3 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Art. 36 Gestaltung des Siedlungsrandes

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

Art. 37 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Familienwohnungen zu erstellen.
- 2 Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen im Sinne von PBG § 158 oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr je m² nicht erstellter Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 150.-- zu entrichten. Im Übrigen gilt PBG § 159.

Art. 38 Energie

Im Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat eine Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz gem. § 6 des kantonalen Energiegesetzes (KEnG) verlangen, sofern dem Gesuchsteller dadurch keine unzumutbaren Kosten entstehen.

Art. 39 Baukontrolle

Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte freizulegen und gut sichtbar zu markieren

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 40 Gebühren

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

Art. 41 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Art. 22 und Art. 24 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.

Art. 42 Schlussbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenbestimmungen noch nicht bewilligten Gesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.
- 3 Folgende Sondernutzungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
 - a) Bebauungsplan Holzwegen
 - b) Gestaltungsplan Gass