

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Öffentliche Auflage vom 5. September 2022 bis 4. Oktober 2022.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 30. November 2022.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 743 vom 27. Juni 2023 mit Anordnungen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen am 11. Juli 2023.

Inhaltsverzeichnis

I.	ALLGEMEINES	4
Artikel 1	Zweck	4
Artikel 2	Zuständigkeit	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	5
	A. Bauzonen	5
Artikel 3	Kernzone (K)	5
Artikel 4	Dorfzone (D)	5
Artikel 5	Wohnzonen(W)	6
Artikel 6	Arbeits- und Wohnzone (AW)	7
Artikel 7	Arbeitszone (A)	7
Artikel 8	Sonderbauzone Sägerei (SS)	8
Artikel 9	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	9
Artikel 10	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)	9
Artikel 11	Campingzone (CA)	9
Artikel 12	Grünzone (GR)	10
Artikel 13	Grünzone Gewässerraum (GG)	10
Artikel 14	Verkehrszone (VZ)	10
	B. Nichtbauzonen	11
Artikel 15	Landwirtschaftszone (LZ)	11
Artikel 16	Reservezone (R)	11
Artikel 17	Übriges Gebiet (ÜG)	11
Artikel 18	Allgemeine Grundsätze in Gefahrenzonen	12
Artikel 19	Gefahrenzone Wasser (WA2)	12
Artikel 20	Gefahrenzone Rutschung (RU2 und RU3)	13
Artikel 21	Freihaltezone Gewässerraum (FG)	13
	C. Schutzzonen und Schutzobjekte	14
Artikel 22	Naturschutzzone (NS)	14
Artikel 23	Landschaftsschutzzone (LS)	15
Artikel 24	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung	15
Artikel 25	Kulturdenkmäler (K)	15
Artikel 26	Archäologische Fundstellen (AFS)	16
	D. Sondernutzungsplanung	17
Artikel 27	Gestaltungspläne	17
III.	Bauvorschriften	17
Artikel 28	Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	17
Artikel 29	Qualität	17
Artikel 30	Terrainveränderungen	18
Artikel 31	Dachgestaltung	18
Artikel 32	Zonenrandbepflanzung	19
Artikel 33	Lärmbelastete Gebiete	19
Artikel 34	Abstellplätze für Personenwagen	19

Artikel 35	Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen	20
Artikel 36	Zusammenbau	20
Artikel 37	Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen	20
Artikel 38	Reklamen	20
Artikel 39	Technische Gefahren	20

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen 21

Artikel 40	Gebühren	21
Artikel 41	Strafbestimmungen	21
Artikel 42	Schlussbestimmung	21
Artikel 43	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	21
Artikel 44	Übergangsbestimmung	22

Anhang

Anhang 1:	Naturschutzzonen	23
Anhang 2:	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht – Vorgaben	23
Anhang 3:	Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)	24

Abkürzungen

BZR	= Bau- und Zonenreglement
GS Nr.	= Grundstücksnummer
GSchV	= Gewässerschutzverordnung
LSV	= Lärmschutz-Verordnung
NLG	= Natur- und Landschaftsschutzgesetz
PBG	= Planungs- und Baugesetz
PBV	= Planungs- und Bauverordnung
SIA	= Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
ÜZ	= Überbauungsziffer
VSS-Norm	= Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die Einwohnergemeinde Grossdietwil erlässt gestützt auf § 17 Abs. 1 und §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet 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.

Artikel 2

Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- ² Der zuständige Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren.
- ³ In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.
- ⁴ Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen, zur Beurteilung von Gestaltungsplänen sowie bei Fragen zur Eingliederung auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

II. ZONENBESTIMMUNGEN

A. Bauzonen

Artikel 3

Kernzone (K)

- ¹ In der Kernzone, die der Schaffung eines baulich und nutzungsmässig dichten Ortskernes dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskernes einfügen. Um-, An- und Neubauten sind so zu gestalten, dass sie in kubischer, proportionaler, und materialmässiger Hinsicht mit dem gewachsenen dörflichen Charakter übereinstimmen. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- ² Für Neu-, Um-, und Ersatzbauten legt der Gemeinderat die zulässigen Gebäudedimensionen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes fest.
- ³ Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.
- ⁴ Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 4

Dorfzone (D)

- ¹ In der Dorfzone, die der Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortskernes dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und architektonisch mit ihren Auswirkungen optimal in den Charakter des Ortskernes einfügen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportionen, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen.
- ² Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	11.0 m
Min. ÜZ	0.21
Max. ÜZ-A	0.27
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 28 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 28 Abs. 3 BZR	0.30
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 28 Abs. 4 BZR	0.33
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06

- ³ Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.
- ⁴ Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 5

Wohnzonen(W)

- ¹ 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. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.

- ² Es gelten folgende Masse:

	W-A	W-B	W-C
Max. Gesamthöhe	14.0 m	11.0 m	9.50 m
Max. ÜZ-A	0.21	0.21	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 28 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 28 Abs. 3 BZR	0.24	0.24	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 28 Abs. 4 BZR	0.27	0.27	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.06	0.06	0.06
Max. Gebäudelänge *		25m	25m

* Dabei sind Untergeschosse nicht zu berücksichtigen. Bei eingeschossigen Gebäudeteilen mit gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

- ³ Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-B oder W-C wird für den An- oder

Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von mind. 30 m² Hauptnutzfläche gemäss SIA 416 im Unter- oder Erdgeschoss ein ÜZ-Bonus von maximal 0.05 gewährt. Die ÜZ darf in diesem Mass, mind. jedoch um 30 m² Hauptnutzfläche gemäss SIA 416, überschritten werden. Die Kleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.

4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Artikel 6

Arbeits- und Wohnzone (AW)

¹ In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Reine Wohnbauten sind nicht zulässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplans können reine Wohnbauten realisiert werden.

² Es gelten folgende Masse:

Max. Gesamthöhe	11.0 m
Max. ÜZ-A	0.24
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 28 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 28 Abs. 3 BZR	0.27
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 28 Abs. 4 BZR	0.30
Wohnanteil von der insgesamt realisierten Hauptnutz- fläche gemäss SIA 416	max. 75%
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. 9. 112a Abs. 2c und d PBG	0.06
Max. Gebäudelänge*/ **	35 m

* Dabei sind Untergeschosse nicht zu berücksichtigen

** Bei eingeschossigen Gebäudeteilen mit gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.

³ Nutzungen mit grösseren Lärmemissionen sind in Richtung Kantonsstrasse auszurichten, so dass die benachbarten Wohnzonen möglichst wenig mit Lärm belastet werden.

⁴ Empfindlichkeitsstufe: III

⁵

Artikel 7

Arbeitszone (A)

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

- ² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- ³ In den Gebieten Sandgrube und Mühleweg gelten folgende Masse:
- | | |
|------------------|--------|
| Max. Gesamthöhe* | 14.0 m |
| Max. ÜZ-A | 0.40 |
- * Für betriebsbedingte Mehrhöhen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
- ⁴ In den Gebieten Stahlermatte und Lindacher legt der Gemeinderat für Neu-, Um-, und Ersatzbauten die zulässigen Gebäudedimensionen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen fest.
- ⁵ Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.
- ⁶ Eingliederung: Die Bauten sind besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern, insbesondere sollen
- einfache und ruhig wirkende Baukuben erstellt werden.
 - die Fassaden durch einfache Formen und Elemente gegliedert und aufgelockert werden.
 - keine reflektierenden Materialien verwendet werden.
 - keine grellen und harten Farbtöne verwendet werden.
- ⁷ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.
- ⁸ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 8

Sonderbauzone Sägerei (SS)

- ¹ Die Sonderbauzone umfasst die Flächen des bestehenden Sägereibetriebes Lisch.
- ² Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche für den Betrieb und die Erweiterung der Sägerei, nachgelagerter Holzverarbeitender Produktionszweige notwendig sind.
- ³ Die bestehende Wohnnutzung ist zulässig. Weitere Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- ⁴ Bauweise: Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- ⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 9

Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- ¹ 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:
 - a. Luzernerstrasse: Schulhaus
 - b. Kirchstrasse: Kirche, Friedhof, Spiel- und Begegnungsplatz, Freizeitanlagen
 - c. Kirchstrasse: Parkplatz der Kirchgemeinde
 - d. Mühlewaldstrasse: Sportanlage
- ² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ Unabhängig von der Gesamthöhe gilt ein minimaler Grenzabstand von 4.0 m. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG.
- ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: II bzw. III auf Teilen der Parzelle Nr. 448.

Artikel 10

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SFA)

- ¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
- ² Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- ³ Lärmempfindlichkeitsstufe III

Artikel 11

Campingzone (CA)

- ¹ Die Campingzone umfasst alle Flächen, Bauten und Anlagen, welche für den Betrieb des Campingplatzes notwendig sind.
- ² Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, welche zur Ausstattung eines Campingplatzes gehören (sanitäre Anlagen, Verwaltungs- und Verkaufsräume, Sportanlagen). Ein angemessener Teil der Platzfläche ist als Touristenplätze zur Verfügung zu halten.
- ³ Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung

öffentlicher und privater Interessen fest.

⁴ Die minimalen Anordnungen werden in der Betriebsbewilligung festgelegt.

⁵ Lärmempfindlichkeitsstufe: II

Artikel 12

Grünzone (GR)

¹ Die Grünzone dient dem Übergang von der Bauzone zum BLN-Gebiet. In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:

- Landwirtschaftliche Nutzung sowie Freihaltung von Bauten auf allen Flächen
- Camping GS Nr. 380 vgl. Betriebsbewilligung
- Landwirtschaftliche Zufahrt GS Nr. 138/139

² Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 13

Grünzone Gewässerraum (GG)

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Artikel 14

Verkehrszone (VZ)

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

² In dieser Zone gilt die Bestimmung der Strassengesetzgebung.

B. Nichtbauzonen

Artikel 15

- Landwirtschaftszone (LZ)
- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
 - ² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Der Gemeinderat ist zuständig für die Beurteilung der Farb- und Materialgestaltung bei zonenkonformen Bauten. Es ist frühzeitig Kontakt aufzunehmen mit der Gemeinde für eine allfällige Vorprüfung. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
 - ³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
 - ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 16

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

Artikel 17

- Übriges Gebiet (ÜG)
- ¹ Das Übrige Gebiet A (ÜGA) umfasst natürliche Gewässer und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone.
 - ² Die Verkehrsfläche umfasst Flächen für den Strassenverkehr ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Bei der Verkehrsfläche gilt die Bestimmung der Strassengesetzgebung.
 - ³ Im Übrigen Gebiet C (ÜGC) gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.
 - ⁴ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 18

Allgemeine Grundsätze in Gefahrenzonen

- ¹ Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- ² Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.
- ³ In Gebieten ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen. Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen sind entsprechend dem massgebenden Gefahrenprozess sinngemäss anzuwenden.
- ⁴ Vorbehalten bleiben in jedem Fall die Anordnung weitergehender Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren, falls sich die für einzelne Gefahrenzonen festgelegten Bauvorschriften im Einzelfall als ungenügend erweisen.

Artikel 19

Gefahrenzone Wasser (WA2)

- ¹ Die Gefahrenzone Wasser dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.
- ² Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Gefahrenprozesse beeinflussenden Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:
 - Auf den im Zonenplan Siedlung bezeichneten Flächen dürfen bis zu den entsprechenden Schutzhöhen (inkl. Freibord) keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden:
 - a) Sagi / Usserdorf, 75 cm gewässerseitig, 25 cm landseitig, Bachweg, Zopfweg, dazwischen linear interpoliert
Campingplatz
 - b) Bachweg, Zopfweg, 150 cm gewässerseitig, 75 cm landseitig, dazwischen linear interpoliert
 - c) Sägerei Lisch 65 cm bei allen Fassaden
 - Lichtschächte sind über die massgebende Schutzhöhe zu ziehen.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Behälter von wassergefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und Auftrieb zu sichern.
- ³ Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 verlangt werden.
- ⁴ Dem Gewässerunterhalt ist besondere Bedeutung beizumessen.

- ⁵ 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.

Artikel 20

Gefahrenzone Rutschung (RU2 und RU3)

- ¹ Die Gefahrenzone Rutschung dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in durch Rutschungen gefährdetem Gebiet.
- ² In der Gefahrenzone RU2 sind die nachfolgenden Bestimmungen verbindlich, in den Gefahrenzonen RU3 werden Massnahmen gemäss den Abs. 3 bis 5 dieses Art. empfohlen. Abs. 7 ist in jedem Fall verbindlich.
- ³ Bei Neubauten und baulichen Veränderungen dürfen bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in den bergseitigen und seitlichen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Die bergseitigen Fassaden sind massiv auszugestalten.
- ⁴ Die Versickerung von Meteorwasser ist untersagt. Drainagewasser ist bergseits der Gebäude zu fassen und sicher abzuleiten.
- ⁵ Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Geschiebe gesichert sind.
- ⁶ Bei Änderungen an bestehenden Bauten können, soweit zumutbar und verhältnismässig, Verbesserungen gemäss Abs. 2 bis 4 verlangt werden.
- ⁷ 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.

Artikel 21

Freihaltezone Gewässerraum (FG)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und 9 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- ³ In den im Zonenplan spezielle bezeichneten Zonen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Artikel 22

Naturschutzzone (NS)

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie 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:
 - Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - Terrainveränderungen
 - Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, sowie Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände,
 - Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - Sportveranstaltungen,
 - privater und gewerblicher Gartenbau,
 - Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- ⁴ Auf Flächen, welche für 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 dürfen frühestens ab Mitte September geschnitten werden
 - Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung, Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Beweidung sind verboten.
 - Abweichende Bestimmungen sind mittels Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftenden oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- ⁵ Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:
 - a) im Interesse der Schutzziele
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

⁶ Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Artikel 23

Landschaftsschutzzone
(LS)

- ¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
- ² Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportionen, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
- ³ Die landwirtschaftliche 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.
- ⁴ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Artikel 24

Hecken, Feldgehölze und
Uferbestockung

- ¹ Die Hecken¹, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt. ²
- ² Ab äusserer Begrenzungslinie der Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
 - Hochbauten aller Art 4.0 m

Artikel 25

Kulturdenkmäler (K)

- 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.

¹ Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL 717, in Kraft seit 1.1.2020)

² Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

- ² Kantonal geschützte Kulturdenkmäler 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 Dienststelle.

- ³ Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen. Es wird zwischen schützenswerten, erhaltenswerten Kulturdenkmälern und Kulturdenkmälern unterschieden, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.

Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist vorgängig die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.

Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist vorgängig die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

- ⁴ Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen. Er kann an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmälern Beiträge entrichten.

Artikel 26

Archäologische Fundstellen (AFS)

- ¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme in dieses Inventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die archäologischen Fundstellen werden in den Zonenplänen orientierend aufgeführt.

- ² Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen Dienststelle zu bewilligen.

D. Sondernutzungsplanung

Artikel 27

Gestaltungspläne

- ¹ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Vorgaben gemäss Anhang 2 sind zu beachten.
- ² Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 2'500 m².

III. Bauvorschriften

Artikel 28

Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

- ¹ Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die Überbauungsziffer A (ÜZ-A), vgl. Anhang 3.
- ² 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 den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegt.
- ³ Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Flachdachbauten, bei welchen das oberste Geschoss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt ist. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion liegen. In Hanglagen betrifft die Rückversetzung die talseitige Fassade. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der darunterliegenden Grundfläche betragen.
- ⁴ Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.
- ⁵ Die Überbauungsziffern werden in Anhang 3 dargestellt.

Artikel 29

Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.

- ² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
- ³ Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.

Artikel 30

Terrainveränderungen

Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Artikel 31

Dachgestaltung

- ¹ Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- ² Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur zugelassen, wenn sie einen Bezug zum Dach aufweisen, in der Summe maximal 2/3 der Dachlänge betragen und sich eine ästhetisch und architektonisch einwandfreie gute Lösung ergibt.
- ³ Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.
- ⁴ Flachdächer sind, soweit sie nicht für die Produktion von erneuerbarer Energie genutzt werden, extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen.

Artikel 32

Zonenrandbepflanzung

Der Zonenplan legt an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind. Es sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

Artikel 33

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 Immissionsgrenzwert trotz Lärmschutzmassnahme 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.

Artikel 34

Abstellplätze für
Personenwagen

- ¹ Beim Neu- oder Umbau von Gebäuden sind die für den Betrieb notwendigen Abstellplätze für Personenwagen zu realisieren. Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind in der Regel mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Sie dürfen nicht zweckentfremdet werden. Ausser bei Ein- und Zweifamilienhäusern gelten Garagenvorplätze nicht als Abstellplätze.
- ² Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen ist pro Wohnung mindestens ein gedeckter Abstellplatz (Garage / Unterstand) zu erstellen. Pro 3 Wohnungen ist zusätzlich ein Besucherparkplatz zu erstellen.
- ³ Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind je Wohneinheit mindestens zwei gedeckte oder offene Abstellplätze für Personenwagen zu erstellen.
- ⁴ Bei gewerblichen Nutzungen legt der Gemeinderat die zu erstellende Anzahl Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest.
- ⁵ Der Gemeinderat kann eine grössere Anzahl Abstellplätze verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen, sowie die Anzahl Abstellplätze reduzieren oder untersagen, wenn besondere Gründe, insbesondere der Schutz des Ortsbildes, dies rechtfertigen.

Artikel 35

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen

In Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche beträgt mind. 1 m² pro Zimmer Hauptnutzfläche (HNF) gemäss SIA 416.

Artikel 36

Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

Artikel 37

Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

- ¹ Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bereits bei Wohnbauten und Überbauungen ab sechs und mehr Wohnungen zu erstellen.
- ² Die Ersatzabgabe beträgt Fr. 100.- pro Quadratmeter fehlende Spielplatzflächen und ist bei Bauvollendung zu entrichten. Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zentralschweizer Index der Wohnbaupreise angepasst (Stand 2019).

Artikel 38

Reklamen

- ¹ Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderung erfüllen:
 - Sie liegen innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klassen
- ² Reklamen für örtliche Veranstaltungen wie gesellschaftliche oder sportliche Anlässe, Ausstellungen usw. bis höchstens 3.5 m² bedürfen keiner Bewilligung, das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümer muss jedoch vorliegen und die Abstände gegenüber Strassen müssen eingehalten werden.

Artikel 39

Technische Gefahren

Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Artikel 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 Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 200.– fest.
- ³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- ⁴ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Artikel 41

Strafbestimmungen

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe bis 40'000 Franken.
- ² Wer die Vorschriften in den Art. 22 Absatz 2, 3 und 5 sowie 23 Absatz 3 dieses BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Artikel 42

Schlussbestimmung

- ¹ Dieses Reglement und der Zonenplan treten nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan mit Genehmigung des Regierungsrates vom 18. Dezember 2001 sind aufgehoben.

Artikel 43

Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

- ¹ Folgende Gestaltungspläne werden mit der Genehmigung des vorliegenden Reglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
 - Sonnmatt vom 7. Dezember 2012
 - Feldweg/Blumenweg vom 22. August 2005Folgende Bebauungspläne werden mit der Genehmigung des vorliegenden Regle-

ments durch den Regierungsrat dieses Reglements aufgehoben:

- Oberdorf vom 18. Februar 1986

² Die folgenden Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben und können gem. § 224 Abs. 2 PBG nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden:

- Dorfzentrum vom 19. Juni 2013
- Baumgartenweg (Sandgrube) vom 4. September 2014

Artikel 44

Übergangsbestimmung Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5.9.2022 bis 4.10.2022 hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (z.B. Ausnutzungsziffern, etc.) zu beurteilen.
Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Anhang 1: Naturschutzzonen

Nr.	GS Nr.	Flurname	Besonderheit der Zone
NS 1	16	Stempech	Hochstaudenried, Hecken, strukturreicher Landschaftsraum
NS 2	158	Engelgehr	Extensiv genutzte Wiese
NS 3, 4, 5	217, 573, 617	Stampfi	Hochstaudenried
NS 6	171	Buechwald	Artenreiche Wiese
NS 7	90, 133	Cholgrabe	
NS 8	78	Källetwald	
NS 9, 10	617	Stampfi	
NS 11	10	Eihölzli	
NS 12	71	Under Tanne	Mosaiklandschaft
NS 13	574	Mülirain	Weiher

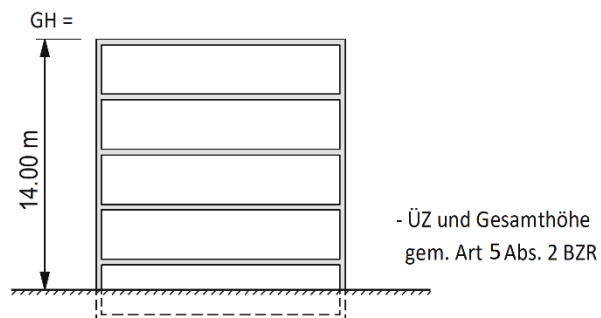
Anhang 2: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht - Vorgaben

GS Nr.	Gebiet	Zone	Vorgaben für den Gestaltungsplan
632-640, 644, 645	Sandgrube (Baumgartenweg)	Wohnzone C	- Massgebend ist der bewilligte Gestaltungsplan
353, 354, 355, 356, 447, 527	Dorfzentrum	Kernzone	- Massgebend ist der bewilligte Gestaltungsplan
241, 391	Lindacher	Arbeitszone	- Das Bebauungskonzept ist zu berücksichtigen. - Dem Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone ist besondere Beachtung zu schenken. - Es ist auf eine ruhige Dachform zu achten. Die Firstrichtungen für Pult- und Satteldächer sind im Plan zum Bebauungskonzept festgelegt. - Die Parkierung ist mehrheitlich innerhalb der Gebäude zu projektieren. Offene, grossflächige Parkierungsanlagen sind nicht zulässig. - Im Gestaltungsplan ist die Erschliessung, allfällige Etappierung sowie der Bezug zur bestehenden Arbeitszone Stahlermatte zu definieren (Verkehr, Fussgänger) - Es ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

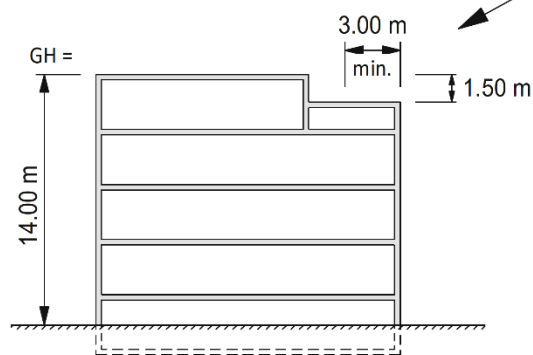
Anhang 3: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 28 BZR

Beispiel für Wohnzone W-A:

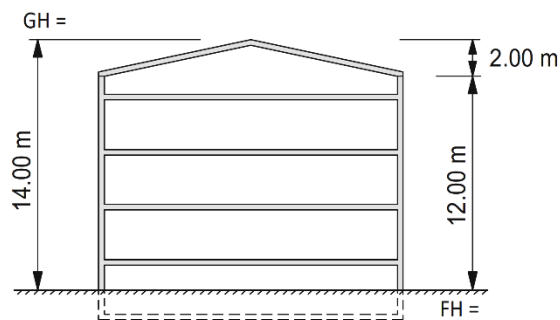


ÜZ-A = 0.21



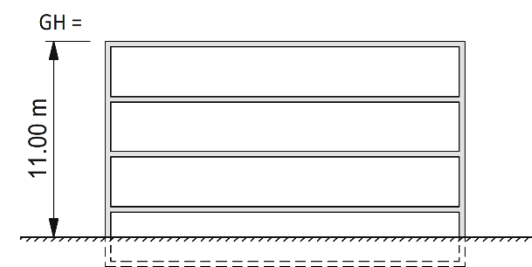
ÜZ-B = 0.24

- ÜZ und Gesamthöhe gem. Art 5 Abs. 2 BZR
- Zurückversetzung oberstes Geschoss gem. Art 28 Abs. 3 BZR



ÜZ-B = 0.24

- ÜZ und Gesamthöhe gem. Art 5 Abs. 2 BZR
- Fassadenhöhe gem. Art. 28 Abs. 2 BZR



ÜZ-C = 0.27

- ÜZ und Gesamthöhe gem. Art 5 Abs. 2 BZR
- Reduktion der Gesamthöhe gem. Art. 28 Abs. 4 BZR