



BAU- UND ZONENREGLEMENT

SRR Nr. 4.1.1.1

Beschlossen von der Gemeindeversammlung Root am 26. November 2013

Die Einwohnergemeinde Root erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PGB) sowie auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

INHALTSVERZEICHNIS

A.	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	5
1.	Richtplanung	5
Art. 1	Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne	5
2.	Nutzungsplanung	5
Art. 2	Zoneneinteilung	5
Art. 3	Etappierung der Bauzonen	6
Art. 4	Dorfzone A D-A	7
Art. 5	Dorfzone B D-B	7
Art. 6	Geschäfts- und Wohnzone GsW	8
Art. 7	2-geschossige Wohnzone W2	8
Art. 8	3-geschossige Wohnzone W3	9
Art. 9	4-geschossige Wohnzone W4	9
Art. 10	Wohn- und Gewerbezone WG	10
Art. 10a	Wohnzone Quartiererneuerung W-QE	10
Art. 11	Arbeitszone A Ar A	11
Art. 12	Sonderbauzone Längenbold Sblä	12
Art. 13	Arbeitszone B Ar B	12
Art. 13a	Arbeitszone C Ar C	13
Art. 13b	Arbeitszone D Ar D	14
Art. 13c	Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Arbeitszonen A und B	15
Art. 14	Zone für öffentliche Zwecke öZ	15
Art. 15	Sondernutzungszonen Sn	15
Art. 16	Sonderbauzone Leisibach Sbl	16
Art. 16a	Sonderbauzone Wagnatt Sbw	16
Art. 17	Grünzone Gr	17
Art. 18	Zone mit Gestaltungsplanpflicht	17
Art. 19	Abbauzone Ab	17
Art. 20	Landwirtschaftszone Lw	18
Art. 21	Übriges Gebiet B ÜG B / Übriges Gebiet C ÜG C	18
Art. 21a	Gefahrenzonen allgemein Gf	19
Art. 21b	Gefahrenzone rot Verbotbereich Gf R	19
Art. 21c	Gefahrenzone Wasserprozesse Gf-Wa	20
Art. 21d	Gefahrenzone Rutschprozesse Gf-Ru	20
Art. 22	Freihaltezone Fr	20
Art. 23	Kommunale Naturschutzzone Ns	21
Art. 24	Naturobjekte NaO	22
Art. 25	Schutzzone um öffentliche Trinkwasserfassungen Gs	22
Art. 27	Bebauungsplan: Zuständigkeit	22
Art. 28	Gestaltungsplan: Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	23

D.	BAUVORSCHRIFTEN	23
1.	Erschliessung	23
Art. 29	Ausfahrten	23
Art. 30	Abstellflächen für Fahrzeuge	24
Art. 31	Ersatzabgabe	24
2.	Abstände	24
Art. 32	Strassenabstände	24
Art. 33	Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände	25
3.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	25
Art. 34	Ergänzende Höhenmasse	25
4.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
Art. 35	Dachgestaltung	26
Art. 35a	Farbkonzept	26
Art. 35b	Reklamekonzept	26
Art. 36	Terrainveränderungen, Stützmauern	26
Art. 37	Kulturobjekte	26
Art. 38	Aufschüttungen	27
Art. 39	Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	27
5.	Schutz der Gesundheit	28
Art. 40	Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen	28
Art. 41	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	28
Art. 42	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	28
Art. 43	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	28
Art. 44	Regenwasserrückhalt, Versickerung	29
Art. 45	Hundeversäuberungseinrichtungen	29
E.	BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE	29
Art. 46	Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen	29
F.	RECHTSSCHUTZ	30
Art. 47	Beschwerderecht	30
G.	AUFSICHT, VOLLZUG	30
Art. 48	Zuständige Behörden, Gutachten	30
Art. 49	Auflagen	30
Art. 50	Gebühren	30

H.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	31
Art. 51	Hängige Gesuche	31
Art. 52	Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	31
Art. 53	Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte	31
Art. 54	Inkrafttreten	32
	 ANHANG 1	
	Zweckbestimmungen und Nutzungen der Zonen für öffentliche Zwecke	33
	 ANHANG 2:	
	Verzeichnis der Kulturobjekte	34

A PLANUNGSVORSCHRIFTEN

1. RICHTPLANUNG

Art. 1 Fussweg- und Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan, weitere Richtpläne

- 1 Der Gemeinderat erlässt einen kommunalen Fussweg- und Verkehrsrichtplan
- 2 Der Gemeinderat erlässt den Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PGB
- 3 Der Gemeinderat kann bei Bedarf weitere Richtpläne erlassen, so insbesondere Überbauungsrichtpläne über landschaftlich oder vom Ortsbild her exponierte Siedlungsgebiete. Diese Überbauungsrichtpläne halten Bebauung, Erschliessung, Gestaltung und Bepflanzung generell fest. Sondernutzungspläne und Baugesuche müssen diesen Richtplänen im Wesentlichen entsprechen.

2. NUTZUNGSPLANUNG

2.1 Zonenplan, Bau und Zonenreglement

Art. 2 Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) eingeteilt:

<i>Bauzonen:</i>		<i>ES</i>
Dorfzone A	D-A	III
Dorfzone B	D-B	III
Geschäfts- und Wohnzone	GsW	III
2-geschossige Wohnzone ohne Verdichtung	W2	II
2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung	W2-D	II
3-geschossige Wohnzone	W3	II*
4-geschossige Wohnzone	W4	II
Wohn- und Gewerbezone	WG	III
Wohnzone Quartiererneuerung	W-QE	II
Arbeitszone A	Ar A	III
Sonderbauzone Längenbold	SbLä	III/IV**
Arbeitszone B	Ar B	IV
Arbeitszone C	Ar C	IV
Arbeitszone D	Ar D	IV
Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II/III**
Sondernutzungszone	Sn	
Sonderbauzone Leisibach	SbLe	III
Sonderbauzone Waggmatt	SbW	IV

Grünzone	Gr	III
Zone mit Gestaltungsplanpflicht		
Abbauzone	Ab	III
<i>Nichtbauzonen:</i>		
Landwirtschaftszone	Lw	III
Übriges Gebiet B	ÜG B	III
Übriges Gebiet C	ÜG C	III
Gefahrenzonen	Gf	
Freihaltezone	Fr	III
<i>Schutzzonen:</i>		
Kommunale Naturschutzzone	Ns	III
Naturobjekte	NaO	
Schutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen	Gs	

* *Wohnzone lärmvorbelastet gemäss Zonenplan: ES III*

** *Zuordnung gemäss Zonenplan*

- 2 Die Zonen sind im „Teil-Zonenplan Siedlung 1: 2000“ und im „Teil-Zonenplan Landschaft 1: 5000“ festgehalten, die Bestandteile dieses Reglements sind.
- 3 Die im Zonenplan festgehaltenen Strassen, Strassenkorrekturen und Strassenprojekte haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, welche nach besonderen Verfahren erlassen werden.
- 4 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kant. Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz).

Art. 3 Etappierung der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Bauetappen einteilt.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.
- 3 Die Bauzonen der 2. Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise der 1. Etappe zugeteilt, wenn die übergeordnete Erschliessung genügt und eine zweckmässige Erschliessung innerhalb der 2. Etappe sichergestellt ist.

Art. 4 *Dorfzone A D-A*

- 1 Die Dorfzone A dient der Erhaltung des Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum.
- 2 Der Gemeinderat erlässt über die Dorfzone A einen Richtplan, der insbesondere die Nutzungsverteilung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzung), Standort, Stellung und Volumen von Neubauten, die Verkehrs- und Freiflächen sowie die Gestaltung des Strassenraumes der Kantonsstrasse regelt.
- 3 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und öffentliche Bauten. Detailhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind.
- 4 Eine gemischte Nutzung ist erforderlich. Der Anteil der einzelnen Nutzungen wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungs- oder Gestaltungsplan festgelegt.
- 5 Neubauten und bauliche Erweiterungen dürfen nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes bewilligt werden. Bei unwesentlichen baulichen Erweiterungen kann der Gemeinderat eine Ausnahme von der Sondernutzungsplanungspflicht gewähren.
- 6 Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich in neuzeitlicher Architektursprache dem gewachsenen Ortsbild einzuordnen. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen zulässig.
- 7 Gestattet sind höchstens 3 Vollgeschosse.

Art. 5 *Dorfzone B D-B*

- 1 Die Dorfzone B dient der Schaffung einer dörflich strukturierten Überbauung. Die bestehenden historischen Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten oder typologisch wieder herzustellen.
- 2 Zulässige Nutzungen sind Wohnen und nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die einen engen und funktionalen Bezug zur Wohnnutzung haben.
- 3 Gestattet sind:

Vollgeschosse:	höchstens 3
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.45* für Wohnen und zusätzlich 0.1* für Gewerbe
4. Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug aller Boni 0.4*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit 3 Vollgeschossen zulässig.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 6 *Geschäfts- und Wohnzone GsW*

- 1 Die Geschäfts- und Wohnzone dient, in Ergänzung der Dorfzone, der Entwicklung eines vielfältig genutzten Strassenraumes entlang der Kantonsstrasse mit Wohn- und Geschäftsnutzungen.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Dienstleistungen, Büros sowie öffentliche Bauten. Detailhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet sind. Entlang der Kantonsstrasse sind im Erdgeschoss keine auf die Strasse orientierten Wohnungen zulässig.
- 3 Gestattet sind:

Vollgeschosse:	höchstens 3
Ausnutzungsziffer:	höchstens 0.75*
für Wohnen:	höchstens 0.55*
Bauweise:	offen oder geschlossen
- 4 Die Mindestausnutzung beträgt in Einbezug aller Boni 0.45*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 2 Vollgeschossen zulässig.
- 5 Für Projekte die:
 - bezüglich Ortsbild und Strassenraumgestaltung eine qualitativ gute Gestaltung aufweisen;
 - bezüglich Stellung, Konzeption und Grundriss des Gebäudes, auch für hinterlegende Bauten lärmschutzwirksam sind;
 - eine gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung der Lärmsituation aufweisen;
 - die Parkierung und Erschliessung befriedigend lösen;
 - genügend Freiräume und Plätze für Bewohner und Beschäftigte abseits der Strasse freihalten;kann der Gemeinderat die Geschosshöhe auch ohne Bebauungs- oder Gestaltungsplan um ein Vollgeschoss (auf höchstens 4) erhöhen.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 7 *2-geschossige Wohnzone W2*

- 1 Die 2-geschossige Wohnzone dient dem Wohnen. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die sich baulich gut in den Zonencharakter integrieren, sind zulässig, soweit sie in einem Gebäude gegenüber der Wohnnutzung nicht überwiegen.
- 2 Gestattet sind:

Vollgeschosse:	höchstens 2
	Für Terrassenhäuser in steilem Gelände kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.
Fassadenlänge:	höchstens 25 m

Bei gestaffelten, gut gestalteten Fassaden (Reihenhäuser usw.) kann der Gemeinderat grössere Fassadenlängen gestatten.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0.35*

- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Verdichtung (W2-D) wird bei Vorlage eines Gestaltungsplanes über mindestens 2'000 m² mit verdichteter Bauweise die Ausnutzungsziffer auf 0.45* (inkl. aller Boni) erhöht und die geschlossene Bauweise gestattet.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 8 3-geschossige Wohnzone W3

- 1 Die Wohnzone W3 dient dem Wohnen. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.
- 2 Gestattet sind:
Vollgeschosse: höchstens 3
Fassadenlänge: höchstens 28 m
Ausnutzungsziffer: höchstens 0.45*
- 3 Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug aller Boni 0.40*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der Mindestvollgeschosshöhe abgewichen werden.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 9 4-geschossige Wohnzone W4

- 1 Die Wohnzone W4 dient dem Wohnen. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.
- 2 Gestattet sind:
Vollgeschosse: höchstens 4
Fassadenlänge: höchstens 35 m
Ausnutzungsziffer: gesamt höchstens 0.6*
- 3 Die Mindestausnutzung beträgt unter Einbezug aller Boni 0.5*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 10 Wohn- und Gewerbezone WG

- 1 Zulässige Nutzungen sind höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und Wohnen.
- 2 Gestattet sind:
Vollgeschosse: höchstens 3
Ausnützungsziffer: gesamt höchstens 0.7*
max. Wohnnutzung: höchstens 0.5*
max. Gewerbenutzung: höchstens 50% der realisierten BGF
- 3 Die Mindestausnützung beträgt unter Einbezug aller Boni 0.45*. Alleinstehende Gebäude in offener Bauweise sind nur mit mind. 3 Vollgeschossen zulässig.

* In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV

Art. 10a Wohnzone Quartiererneuerung W-QE (eingefügt mit Änderung vom 26.11.2013)

- 1 Die Wohnzone Quartiererneuerung ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Arbeitsplätze sind gestattet.
- 2 Massgebend für die zulässige Ausnützung ist das bestehende Bauvolumen. Bei Sanierungen können leichte Vergrößerungen der Bauvolumen (für Liftanbauten, Balkonbauten oder -vergrößerungen und/oder Ausbau von Sanitäreinrichtungen) bewilligt werden.
- 3 Bei grösseren Veränderungen, die im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen gesichert werden, kann das bestehende oberirdische Bauvolumen massgebend (bis 20 %) vergrössert werden. Diese Veränderungen müssen zwingend umfassen:
 - Die Wohnungsstandards der bestehenden Wohnungen sind so zu verbessern, dass sie den heutigen Anforderungen (bezüglich Familienfreundlichkeit, Grösse der Räume, der Balkone, der Nasszellen und der Energieeffizienz) genügen. Die bestehenden Wohnungen sind entsprechend zu sanieren.
 - Ein Ersatz bestehender Bauten im Rahmen eines Gesamtkonzeptes ist zulässig.
 - Neubauten und bauliche Erweiterungen sind sorgfältig in die bestehende Anlage und die Umgebung einzufügen.
 - Die Parkplätze sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und die Umgebung als Grün- und Spielfläche aufzuwerten.
- 4 Eine Umzonung in die Zone W-QE kann erfolgen, wenn ein Baukonzept vorliegt, das die Bedingungen von Abs. 3 erfüllt und das als massgebende Grundlage für den Gestaltungs- oder Bebauungsplan dient.
- 5 Für die einzelnen Areale gelten folgende spezifischen Bestimmungen:

Zonen Nr.	Bestimmungen
1 Hagenmatt	a) Die Geschosszahl der bestehenden Bauten darf nicht erhöht werden. b) Neubauten dürfen höchstens zwei Vollgeschosse aufweisen.

	<p>c) Bei der Stellung der Bauten ist die Besonnung der Wohnungen zu beachten.</p> <p>d) Für die bestehenden und die neuen Wohnungen sind gesamthaft 1,5 PP pro Wohnung zu erstellen.</p> <p>e) Es sind Realisierungsetappen festzulegen, die jeweils sowohl die Sanierung der Altbauten als auch die Erstellung von Neubauten umfassen. Die Sanierung der Mehrfamilienhäuser einer Etappe ist gesamthaft abzuschliessen, bevor eine nächste Etappe begonnen werden darf.</p>
--	---

Art. 11 Arbeitszone A Ar A

- 1 Die Arbeitszone A ist für Gewerbebetriebe bestimmt, die immissionsmässig, ästhetisch und raumplanerisch nicht oder nur mässig stören. Bürobauten sind gestattet. Detailhandelsgeschäfte mit einem Warenangebot des täglichen und häufigen periodischen Bedarfes an Selbstverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und die Nettogrundfläche (gemäss § 169 Abs. 4 PBG) nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, jedoch maximal 500 m² beträgt.* Ausgenommen davon sind Betriebe gemäss Art. 13c Abs. 3.
 - 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
 - 3 Gestattet sind:

Überbauungsziffer ¹ :	höchstens 0.5
Grünflächenziffer:	mindestens 0.2
First- oder Fassadenhöhe:	höchstens 12 m

In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer auf 0.6 erhöhen. Er kann die Gewährung der höheren Überbauungsziffer mit Bedingungen und Auflagen verknüpfen.

Bei der Grünflächenziffer können in der Arbeitszone A auch extensiv begrünte Flachdächer angerechnet werden.
 - 4 Bauten und Anlagen sowie Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern**. Der Gemeinderat kann einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangen.
- * *Die Nutzungseinschränkungen sind im Wesentlichen bestimmt durch die Probleme der übergeordneten Verkehrserschliessung.*
- ** *Es sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.*

¹ Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren (Gebäude-)Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (gemäss § 25 PBG).

Art. 12 Sonderbauzone Längenbold SBLä

- 1 Die Sonderbauzone Längenbold ist für nicht oder mässig störende Büro- und Gewerbebauten bestimmt. Zulässig sind ferner Versuchswerkstätten, Laboreinrichtungen, Schulungsräume und vergleichbare Nutzungen sowie betriebseigene Freizeitanlagen. Wohnungen sind gemäss dem im Bebauungsplan festgelegten Wohnanteil zulässig.
- 2 Gestattet sind:

max. Gebäudehöhe:	höchstens 18.50 m
Ausnützung, Bauvolumen, Abstände usw.:	werden vom Gemeinderat unter gebührender Beachtung der betrieblichen Erfordernisse und der privaten und öffentlichen Interessen festgelegt.
- 3 Baubewilligungen dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplanes erteilt werden.
- 4 Für den Zeitpunkt, in dem Neubauten bezogen werden, muss der Anschluss an ein den Anforderungen genügendes öffentliches Verkehrsmittel sichergestellt sein.
- 5 Bauten und Anlagen sind durch Bepflanzungen zu durchgrünen. Insbesondere ist eine Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse und der südwestlichen Bauzonengrenze zu gewährleisten.

Art. 13 Arbeitszone B Ar B

- 1 Die Arbeitszone B ist für Industrie- und Gewerbebetriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind, arbeitsplatzintensiv sind und ein geringes Güterverkehrsaufkommen aufweisen. Bürobauten sind gestattet. Detailhandelsgeschäfte mit einem Warenangebot des täglichen und häufigen periodischen Bedarfes an Selbstverbraucher sind nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit einem in der Zone ansässigen Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und die Nettofläche (gemäss § 169 Abs. 4 PGB) nicht mehr als 20% der gewerblichen Nutzfläche, jedoch maximal 500 m² beträgt.*
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Gestattet sind:

Überbauungsziffer ² :	höchstens 0.5
Grünflächenziffer:	mindestens 0.2
Fassadenhöhe:	höchstens 17 m
Firsthöhe:	höchstens 20 m

In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer auf 0.6 erhöhen. Er kann die Gewährung der höheren Überbauungsziffer mit Bedingungen und Auflagen verknüpfen.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind technisch oder betrieblich bedingte Ausnahmen von der maximalen Fassaden- und Firsthöhe möglich.

² Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren (Gebäude-)Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (gemäss § 25 PGB).

Bei der Grünflächenziffer können in der Arbeitszone B auch extensiv begrünte Flachdächer angerechnet werden.

- 4 Bauten und Anlagen sowie Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern**. Der Gemeinderat kann einen Plan über die Umgebungsgestaltung verlangen.
- 5 Baubewilligungen für die Überbauung von Arealen von mehr als 6'000 m² dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes erteilt werden. Dieser hat insbesondere sicherzustellen:
 - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
 - eine haushälterische Nutzung des Areals,
 - die Anliegen des Gewässerschutzes (z.B. Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser) und
 - eine gute Durchgrünung des Areals unter Mitberücksichtigung ökologischer Aspekte.

* *Die Nutzungseinschränkungen sind im Wesentlichen bestimmt durch die Probleme der übergeordneten Verkehrserschliessung.*

** *Es sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.*

Art. 13a Arbeitszone C Ar C (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Arbeitszone C ist für Arbeitsplatznutzungen bestimmt, die nicht, nur mässig oder stark stören. Wohnungen sind nicht zulässig
- 2 In der Arbeitszone C sind nur güterverkehrsintensive Nutzungen mit einem Verkehrsaufkommen von maximal 3 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche zulässig. Der Bestand und die angemessene Erweiterung bestehender Betriebe sind gewährleistet.
- 3 Gestattet sind:

Überbauungsziffer ³ :	höchstens 0.5
Grünflächenziffer:	mindestens 0.25
Fassadenhöhe:	höchstens 20 m
Firsthöhe:	höchstens 20 m

In begründeten Ausnahmefällen kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer auf 0.6 erhöhen. Er kann die Gewährung der höheren Überbauungsziffer mit Bedingungen und Auflagen verknüpfen.

Bei der Grünflächenziffer können in der Arbeitszone C auch extensiv begrünte Flachdächer angerechnet werden.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind technisch oder betrieblich bedingte Ausnahmen von der maximalen Fassaden- und Firsthöhe möglich.

³ Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der überbaubaren (Gebäude-)Grundfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche (gemäss § 25 PBG).

- 4 Bauten und Anlagen sowie Abstell- und Lagerplätze sind durch Bepflanzungen gut ins Landschaftsbild einzugliedern*. Der Gemeinderat kann einen Plan für die Umgebungsgestaltung verlangen.
- 5 In besonderen Fällen kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, der die Erfüllung folgender Anforderungen sicherzustellen hat:
 - die umwelt- und siedlungsgerechte übergeordnete Verkehrserschliessung,
 - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft,
 - eine haushälterische Nutzung des Areals,
 - die Anliegen des Gewässerschutzes (z.B. Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser) und
 - eine gute Durchgrünung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.

* *Es sind einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.*

Art. 13b Arbeitszone D Ar D (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Arbeitszone D ist ausschliesslich für Nutzungen bestimmt, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang zur Papier- und Folienproduktion stehen.
Die geplanten Nutzungen dürfen nur so viele Fahrten verursachen, wie für das entsprechende Areal in der ESP – Planung Perlen / Schachen dafür vorgesehen sind. Wohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Bau- und Gestaltungsvorschriften werden vom Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Dabei sind die Anforderungen des Schutzes von Orts- und Landschaftsbild sowie weitere öffentliche und private Interessen zu berücksichtigen.
- 3 In besonderen Fällen, insbesondere bei der Neunutzung von grösseren Arealen, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, der die Erfüllung folgender Anforderungen sicherzustellen hat:
 - die optimale übergeordnete Verkehrserschliessung ab dem A14 – Anschluss Buchrain,
 - die Einhaltung der der vorgesehenen Nutzung zugeordneten zulässigen Verkehrsbelastungen,
 - die Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft und ins Ortsbild,
 - eine haushälterische Nutzung des Areals,
 - die Anliegen des Gewässerschutzes (z.B. Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser) und
 - eine gute Durchgrünung des Areals unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- 4 Im gemäss Zonenplan bezeichneten Bereich des Fabrikkanals sind standortgebundene industrielle Bauten und Anlagen unter Vorbehalt der Genehmigung der zuständigen kantonalen Behörde zulässig (§§ 5 und 46 Wasserbaugesetz).
Der Abstand von Bauten und Anlagen richtet sich nach den Bestimmungen des Wasserbaugesetzes, Vorbehalten bleibt Art. 24 Abs. 3 des BZR.
- 5 Sofern in der Ar D eine Nutzung ohne engen betrieblichen Zusammenhang zur Papier- und Folienproduktion realisiert werden soll, gelten die Bestimmungen der Ar C.

Art. 13c Abstimmung Nutzung und Verkehr (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche sind in den Arbeitszonen A und B in der Regel nicht zulässig, ausgenommen Betriebe gemäss Abs. 3. Der Gemeinderat kann Richtlinien zur Anwendung erlassen.
- 2 Bauten und Anlagen, welche einer UVP unterliegen oder in einem Bebauungsplanverfahren zu beurteilen sind, haben sich an der Fahrtenregelung gemäss ESP-Planung Rontal auszurichten.
- 3 Im Gebiet Oberfeld (Arbeitszone A) ist der Lebensmittelverkauf bis zu einer Nettofläche von gesamthaft 1'500 m² ausnahmsweise zulässig.

Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- 3 Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der umliegenden Nutzungszonen vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.
- 4 Die Nutzungen und Zweckbestimmungen für die einzelnen Gebiete sind im Anhang aufgeführt.

Art. 15 Sondernutzungszonen Sn

- 1 Die Sondernutzungszonen sind Bauzonen überlagert. Die Ausnützung darf auf angrenzende bebaubare Bereiche übertragen werden (siehe § 14 PBV).
- 2 Die Sondernutzungszonen dienen der Erhaltung der natürlichen Uferbepflanzung an Bächen, der Freihaltung von Grünzügen und Grünbereichen sowie von Aussichtspunkten und Naturobjekten im Siedlungsgebiet.
- 3 Entlang von Gewässern beträgt die Breite der Sondernutzungszone in der Regel 10 m, gemessen ab oberer Böschungskante. Massgebend ist die Eintragung im Zonenplan. (An den übrigen Gewässern ausserhalb der Zone Sn gelten die ordentlichen kantonalen Gewässerabstandsvorschriften).
- 4 In dieser Zone sind keine baulichen Anlagen und keine Lagerplätze oder Ablagerungen aller Art sowie keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nur gestattet, wenn sie einer naturnahen Gestaltung dienen. Ausgenommen sind Fuss- und landwirtschaftliche Bewirtschaftungswege sowie naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen.

- 5 Die Sonderschutzzonen sind als möglichst naturnahe Lebensräume zu gestalten und zu nutzen. Auf Flächen, die nicht einer Wohnparzelle zugeordnet sind (Gemeinschaftsflächen), können unter Rücksichtnahme auf die Ufervegetation oder andere natürliche Vegetationen Spiel- und Erholungsanlagen errichtet werden.

Art. 16 Sonderbauzone Leisibach SbLe

- 1 Die Sonderbauzone Leisibach ist für die Anlage und den Betrieb von Pferdesporteinrichtungen, Familiengärten und eines Tierheimes bestimmt.
- 2 Es sind nur Bauten und Anlagen für diese Nutzungen zulässig. Die Bauten und Anlagen haben sich einwandfrei ins Landschaftsbild einzufügen. Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften von Fall zu Fall fest.
- 3 Es gelten folgende Ausnutzungsbeschränkungen:
 - Pferdestallungen: maximal 70 Pferdeboxen
 - Tierheim: maximale Ausnutzungsziffer 0.5*
Minimale Grünflächenziffer 0.4
- 4 Neue Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes erstellt werden.

* *In der Gemeinde Root gilt der Berechnungsfaktor 1 gem. § 9 PBV*

Art. 16a Sonderbauzone Wagnatt SbW (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Sonderbauzone Wagnatt ist für den Bau und den Betrieb eines Kraftwerks zur Rückgewinnung von Energie aus Abfall bestimmt.
- 2 Zulässig sind alle für diesen Zweck erforderlichen Bauten und Anlagen sowie die Gleisanlagen der Papierfabrik. Im Bebauungsplan können Bauten und Anlagen für Nutzungen von öffentlichem Interesse bezeichnet werden, die keinen direkten Zusammenhang zum Hauptzweck der Sonderbauzone haben.
- 3 Die Energie-Rückgewinnungsanlage muss dem besten Stand der Umwelttechnologie entsprechend errichtet werden. Im Zeitpunkt einer wesentlichen Erneuerung ist die Anlage wiederum dem besten Stand der Umwelttechnologie anzupassen.
- 4 Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie sich optimal in die Landschaft eingliedern. Die Bauvolumen sind soweit technisch möglich zu gliedern und optimal ins Terrain einzufügen.
Hochbauten dürfen mit dem obersten Gebäudeteil eine Höhe von 458.00 m über Meer nicht überschreiten. Im Bebauungsplan sind für visuell untergeordnete Teile (z.B. Kamine), die das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, Ausnahmen möglich.
- 5 Über die Sonderbauzone ist ein Bebauungsplan zu erlassen, der insbesondere Folgendes zu regeln hat:

- Lage, Volumen und Gestaltung der Bauten und Anlagen
 - Gestaltung der Umgebung (Terraingestaltung, Bepflanzung etc.) und die landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen
 - zulässige Routen für die Zu- und Wegfahrten des strassengebundenen Schwerverkehrs
 - Art und Umfang möglicher öffentlicher Nutzungen
- Bauten und Anlagen in der SbW dürfen erst bewilligt werden, wenn der Bebauungsplan rechtskräftig ist.
- 6 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen gestützt auf einen Gestaltungsplan Abweichungen vom Bebauungsplan (z.B. für Um- und Erweiterungsbauten) bewilligen.

Art. 17 Grünzone Gr

- 1 Die Grünzone dient innerhalb der Siedlung der Freihaltung von Bachufern, Waldrändern und Grünflächen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen können Grünzonen auch für die Naherholung und für Spiel- und Freizeitanlagen genutzt werden.
- 2 In der Grünzone sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze und Ablagerungen aller Art sowie Verkehrsanlagen nicht gestattet. Ausgenommen sind:
 - Fusswege oder landwirtschaftliche Güterwege
 - Spielgeräte etc.
 - naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen
 - Zufahrten und Autoabstellplätze von kleinerem Umfang und sofern sie sinnvoll in die Grünzone eingegliedert werden können.
 Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.
- 3 Die Bepflanzung in der Grünzone ist möglichst naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Nutzung als Garten ist gestattet.

Art. 18 Zone mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 In den Zonen mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes erteilt werden.
- 2 In lärmbelasteten Gebieten wird der Gestaltungsplan nur genehmigt, wenn die gemäss LSV erforderlichen Grenzwerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Art. 19 Abbauzone Ab

- 1 Die Abbauzone ist für den Betrieb eines Sandsteinbruches bestimmt.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb des Steinbruches erforderlich sind. Deren Standort, Grösse und Gestaltung sind so zu wählen, dass sie sich optimal in die Landschaft einfügen und wertvolle Naturstandorte nicht beeinträchtigen.

- 3 Beim Betrieb des Steinbruches sind die Anliegen des Naturschutzes umfassend zu berücksichtigen. Betrieb und Gestaltung des Steinbruches sind periodisch mit der Abteilung Natur und Landschaft abzusprechen. Abgebaute Bereiche sind möglichst natürlich oder naturnah zu belassen. Mindestens 15% der Fläche sind während und nach dem Abbau als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern.

Art. 20 Landwirtschaftszone Lw

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach Art. 24 ff. und 37a des Raumplanungsgesetz, nach den §§ 180 ff. PBG sowie nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Für die landwirtschaftlichen sowie ausnahmsweise zu bewilligenden anderen Bauten legt der Gemeinderat die Gebäudedimensionen und Gestaltungsauflagen für eine gute Eingliederung in die landschaftliche Umgebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.
- 3 Terrainveränderungen, Begradigung von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen und andere Massnahmen dürfen keinesfalls zu einer Verarmung der Landschaft beitragen.
- 4 Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss Inventar sind soweit möglich zu erhalten. Das Inventar der geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung kann auf der Gemeindeverwaltung Root eingesehen werden.

Art. 21 Übriges Gebiet B ÜG B

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Abs. 1b PBG). In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.

Übriges Gebiet C ÜG C (kant. Schutzzonen) (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 2 Das Übrige Gebiet C umfasst Land, für das kant. Nutzungs- und Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erlassen wurden. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz der Moore.

Art. 21a Gefahrenzonen allgemein Gf (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche potentiell durch Wasser- oder Rutschprozesse gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnahе Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen) liegen bei der Gemeindeverwaltung Root zur Einsicht auf.
- 3 Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen und das Übrige Gebiet. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen.
- 4 Terrainveränderungen in den Gefahrenzonen sind, soweit sie die Gefährdung durch Naturgefahren beeinflussen können, bewilligungspflichtig.
- 5 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 6 Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituation Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben (mit gleichzeitiger Anpassung der Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit des Zonenplans).
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.

Art. 21b Gefahrenzone rot Verbotsbereich Gf R (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Gefahrenzone rot dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

- 2 Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind nicht zulässig. Für Wasserprozesse können gestützt auf Art. 21a Abs. 6 im Verbotsbereich Ausnahmen gestattet werden.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unterhalten und erneuert werden. Die Umnutzung von Räumen ist auch ohne bauliche Massnahmen bewilligungspflichtig. Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Massnahmen zur Risikoverminderung zu treffen.
- 5 Gestattet sind Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortgebunden sind.

Art. 21c Gefahrenzone Wasserprozesse Gf-Wa (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Gefahrenzonen Wassergefahren Gr-Wa (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Reuss, Ron oder Bach).
- 2 Über Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Art. 21d Gefahrenzone Rutschprozesse Gf-Ru (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Die Gefahrenzonen Rutschprozesse Gf-Ru (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hangrutschung).
- 2 Über Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen sind Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenkarte und Intensitätskarte massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Root eingesehen werden können.

Art. 22 Freihaltezone Fr

- 1 Die Freihaltezone dient dazu, die Uferbereiche der Bäche und die weitere Umgebung von Naturschutzzonen oder Naturobjekten von Bauten und Anlagen freizuhalten.
- 2 Bauten und Anlagen sind, mit Ausnahme von Fusswegen oder Wegen für landwirtschaftliche Bewirtschaftung des angrenzenden Landes, nicht zulässig.

Art. 23 *Kommunale Naturschutzzone Ns*

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die ungeschmälerte Erhaltung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten und Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an. Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen oder andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Cheminéeanlagen) oder dergleichen aufgestellt werden.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau;
 - Entwässerungen;
 - Erstellung von neuen Wegen, Erholungseinrichtungen und Leitungen;
 - Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen;
 - Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände;
 - Ausbringen von Düngern oder anderen Hilfsstoffen wie Herbizide oder Pestizide; (Ausnahmen im Rahmen der Pflegeverträge möglich);
 - Geländesportanlagen wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen;
 - Betreten der Gebiete neben den vorhandenen Wegen;
 - Reiten neben den Reitwegen bzw. übrigen Wegen.
- 4 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:

Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen. Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsmassnahmen sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 5 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 1 – 4 werden in Verträgen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG).
- 6 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
 - a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- 8 Vorbehalten bleiben Art. 78 Abs. 5 BV sowie Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung und die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes.

Art. 24 *Naturobjekte* NaO (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)*

- 1 Die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt. (Gemäss Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen und § 10 und § 12 Abs. 2 des Wasserbaugesetzes.)
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Bäume gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- 3 Von den Naturobjekten (bzw. obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind auch Abgrabungen, Aufschüttungen und Mauern untersagt. Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.

* *Gemäss Anhang 4.5 der Verordnung des Bundesrates über umweltgefährdende Stoffe (Stoffverordnung vom 9. Juli 1986, SR 814.013) dürfen Dünger und Zusätze und diesen gleichgestellte Erzeugnisse in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern nicht verwendet werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist weitgehend untersagt (vgl. Anhang 4.3 der Stoffverordnung).*

Art. 25 *Schutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen Gs*

Die gewässerschutzrechtlichen Schutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen überlagern die Nutzungszonen. In diesen Schutzzonen gelten im Allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im Speziellen gelten die Nutzungsbeschränkungen und Massnahmen, die im Schutzzonenreglement oder im Einzelfall festgelegt sind.

Art. 26 *(gestrichen mit Änderung vom 22.03.2011)*

2.2 Bebauungsplan

Art. 27 *Zuständigkeit*

Der Gemeinderat ist nur zuständig Bebauungspläne zu erlassen, wenn

- a) deren Fläche weniger als 5'000 m² beträgt, oder
- b) sie weniger als 100 Autoabstellplätze vorsehen.

Für die übrigen Bebauungspläne gilt die Regelung von § 69 PBG.

2.3 Gestaltungsplan

Art. 28 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bzgl. Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Für verdichtete Bauweise gemäss Art. 7 Abs. 3 ist eine Minimalfläche von 2'000 m² erforderlich.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt in den Zonen D-A, D-B, GsW und WG 2'000 m², in den übrigen Zonen 4'000 m².
- 4 Ein zusätzliches Vollgeschoss ist mit Ausnahme der Zonen D-A und GsW nur gemäss den Bestimmungen von Art. 34 Abs. 2 zulässig. In der W4-Zone ist kein zusätzliches Vollgeschoss gestattet.
- 5 Alle Gestaltungspläne sind der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der angebotene AZ-Bonus und andere geplante Abweichungen von den Normalbauvorschriften anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG vom Gesuchsteller zu begründen. Der Gemeinderat kann bei Fachleuten ein Gutachten zur Qualität (Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG) der eingereichten Gestaltungspläne einholen.
- 6 Der Gemeinderat kann bestimmte ortsbauliche und raumplanerische Anforderungen an Gestaltungspläne formulieren und die Einreichung mehrerer Entwürfe verlangen.
- 7 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30% festlegt.
- 8 Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind in den Zonen W2, W2-D, W3 und W4 die zonengemässen Fassadenlängen aufgehoben. Der Gemeinderat legt die maximalen Fassadenlängen im Rahmen der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und unter Beachtung des Grundsatzes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden fest.

D BAUVORSCHRIFTEN

1. Erschliessung

Art. 29 Ausfahrten

Ausfahrten von Garagen haben folgende Gefällsneigungen einzuhalten:

- auf den ersten 5 m ab Trottoir- resp.
Strassenrand: max. 5% Gefälle
- übrige Abfahrtsstrecken: max. 12% Gefälle

Art. 30 Abstellflächen für Fahrzeuge

- 1 Die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen bzw. das Verbot der Erstellung von Abstellflächen richten sich nach den Bestimmungen der §§ 93 und 94 kant. Strassengesetz.
- 2 Verlangt werden (aufgerundet):
 - Pro Wohnung:
 - in den Zonen W2 und W2-D: 2 Abstellplätze
 - in allen übrigen Zonen: 1.8 Abstellplätze(davon in den Zonen D-A, D-B, GsW, W2-D, W3, W4, WG ab 12 Pflichtabstellplätzen mind. 50% in Einstellhallen, um das Ortsbild zu erhalten und Frei- und Spielflächen zu schützen). Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.
 - Für Geschäfts- und Gewerbebetriebe (Läden, Büros usw.), Restaurants, Versammlungslokale usw. und bei allen übrigen Bauten und Anlagen, die Verkehr verursachen, bestimmt der Gemeinderat die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) sinngemäss zu berücksichtigen sind.

Art. 31 Ersatzabgabe

- 1 Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, vom Bauherrn für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen (siehe auch § 95 ff. des kant. Strassengesetzes).
- 2 Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 5'000.00 *. Sie wird jährlich auf den 1.1. dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

* *Kostenstand 01.01.2010*

2. Abstände

Art. 32 Strassenabstände

- 1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien-, Strassen- oder Gestaltungsplan* vorliegt, sind folgende Mindestabstände einzuhalten:
 - a) bei Kantonsstrassen 6 m
 - b) bei Gemeindestrassen 5 m
 - c) bei Privatstrassen 4 m
 - d) bei Güterstrassen 4 m
 - e) zu Wegen 2 m
- 2 Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff. des kant. Strassengesetzes verwiesen.

- * Werden in einem Gestaltungsplan Baulinien entlang von Kantonsstrassen festgelegt, sind sie vom Regierungsrat zu genehmigen.

Art. 33 Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände

- 1 Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Fassadenlänge gesamthaft nicht überschritten wird.
- 2 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Lärmschutzes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden (vgl. auch § 133 PBG).
- 3 Innerhalb der Dorfzone A, Geschäfts- und Wohnzone sowie Industrie- und Gewerbezo-
nen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

3. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Art. 34 Ergänzende Höhenmasse

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, gelten für das Dachgeschoss folgen-
de Masse:

Kniestockhöhe:	höchstens 0.80 m
Dachfirsthöhe bei 1 und 2 VG:	höchstens 4.00 m
Dachfirsthöhe bei übrigen Bauten:	höchstens 5.00 m
- 2 Wird gemäss Art. 28 Abs. 4 ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert, gelten folgende
Masse:
 - Vollgeschoss als Dachgeschoss:

Kniestockhöhe:	höchstens 3.00 m
Dachfirsthöhe:	höchstens 5.00 m
 - Vollgeschoss mit Flachdach (Art. 34 Abs. 4 ist aufgehoben):

Kniestockhöhe:	höchstens 3.00 m
Dachfirsthöhe:	höchstens 3.50 m
 - Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.
- 3 Bei Flachdachbauten darf die massive Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höch-
stens 1 m überschreiten.
- 4 Attikageschosse müssen allseitig mindestens 2.50 m von der Fassade der Vollgeschosse
zurückversetzt sein (ausgenommen Treppen- und Liftanlagen von max. 1/3 einer
Fassadenlänge).
- 5 Der Dachfirst muss 2.5 m hinter der parallel dazu verlaufenden Fassade liegen.
- 6 Das Untergeschoss darf in ebenem Gelände allseitig, in geneigtem Gelände bergseits,
höchstens 1 m aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain herausragen. (Aus-
nahmen: Garagen-Einfahrt, Kellereingang, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume).

4. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 35 Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Quergiebel, Kreuzfirste usw. sind im Rahmen von Abs. 1 zulässig. Ihre Gesamtlänge darf höchstens 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

Art. 35a Farbkonzept (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Der Gemeinderat kann für die Farbgebung von Gebäuden und Anlagen ein Farbkonzept verlangen.
- 2 Der Gemeinderat kann Richtlinien über die farbliche Gestaltung von Bauten und Anlagen erlassen.

Art. 35b Reklamekonzept (eingefügt mit Änderung vom 22.03.2011)

- 1 Der Gemeinderat kann für Anordnung und Gestaltung von Reklamen ein Konzept verlangen oder Auflagen machen.
- 2 Der Gemeinderat kann Richtlinien für Reklamen erlassen.

Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern

- 1 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der natürlichen Umgebung angepasst sind. Sie sind verboten, sofern sie den Charakter der Hanglage beeinträchtigen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt über Terrainveränderungen Richtlinien.

Art. 37 Kulturobjekte

- 1 Die erhaltenswerten Kulturobjekte sind in einem Inventar festgehalten (siehe Anhang) und im Zonenplan eingezeichnet.
- 2 Beabsichtigt ein Grundeigentümer ein Kulturobjekt zu verändern oder zu beseitigen, kündigt er dies dem Gemeinderat an.

- 3 Der Gemeinderat klärt nach Anhören der Grundeigentümer und des Amts für Denkmalpflege und Archäologie die zu treffenden Schutzmassnahmen für das Schutzobjekt ab.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet, ob das Objekt aus dem Inventar zu entlassen ist oder wie weit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind.
- 5 Der Gemeinderat sichert allfällige Schutzmassnahmen mit Verträgen mit den Grundeigentümern oder Verfügungen.
- 6 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen für die Erhaltung eines Kulturobjektes einen zusätzlichen Ausnützungsbonus gewähren, der höchstens der Bruttogeschossfläche des bestehenden Objektes entspricht.

Art. 38 Aufschüttungen

- 1 Aufschüttungen von unverschmutztem Material bedürfen in jedem Fall einer Baubewilligung des Gemeinderates, auch wenn diese nicht in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle und Deponien fallen. Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.*
- 2 Aufschüttungen sind insbesondere gestattet, sofern
 - a) sich der Standort aus der Sicht des Umwelt- sowie des Natur- und Landschaftschutzes eignet;
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht;
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden und
 - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Der Gemeinderat kann bei Bedarf verlangen:
 - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Ablagerung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte.
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Ablagerung.
Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Ablagerung und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautions verlangen.
- 5 Wird eine Etappe der Ablagerung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Der Gemeinderat kann offene, störende Ablagerungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

* *Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.*

Art. 39 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- 1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind in die Dachflächen oder Gebäudefassaden zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.

- 2 Der Gemeinderat kann aus technisch bedingten Gründen Ausnahmen gestatten. Es sind auch andere Anordnungen als gem. Abs. 1 denkbar, sofern ästhetisch und architektonisch einwandfreie Lösungen entstehen.

5. Schutz der Gesundheit

Art. 40 Ersatzabgaben für Kinderspielplätze und Freizeitanlagen

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'300.00 (Kostenstand 1. Oktober 1993) pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG). Die Abgabe wird jeweils jährlich auf den 1.1. dem Zürcher Wohnbaukostenindex angepasst.

Art. 41 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebände zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht behindern.
- 2 Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann der Gemeinderat die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn dies erforderlich ist und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
- 3 Der Gemeinderat kann bei der Überbauung grösserer Areale die Einrichtung von Entsorgungstützpunkten und/oder Kompostieranlagen verlangen.
- 4 Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 42 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 In Mehrfamilienhäusern und bei verdichteter Bauweise sind im Erdgeschoss in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von je mindestens 3 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen. Liegt der Hauszugang in Hanglagen im Untergeschoss können diese Räume auch im UG bewilligt werden. Diese Einstellräume gelten nicht als Nebenräume gem. § 15 der Planungs- und Bauverordnung.
- 2 Der Gemeinderat erlässt mit dem Bau- und Zonenreglement Richtlinien.

Art. 43 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten können die gültigen Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nur mit Massnahmen eingehalten werden. Daher sind in diesen

Gebieten die Bestimmungen von Art. 29 – 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.

- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

Art. 44 Regenwasserrückhalt, Versickerung

- 1 Regenwasser und nicht verschmutztes Abwasser sind nach Möglichkeit nicht direkt abzuleiten, sondern zurückzuhalten und/oder versickern zu lassen.
- 2 Offene Abstellflächen sind möglichst mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu versehen.
- 3 Neben der wasserdurchlässigen Gestaltung können bei grossen Park- und Abstellflächen sowie Flachdächern zur Verminderung der Abflussspitze vom Gemeinderat Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen schadlosen Einstau dieser Flächen bewirken.
- 4 Bei einer Grünflächenziffer von unter 0.4 sind Retentionsmassnahmen gemäss Abs. 3 zwingend vorgeschrieben.

Art. 45 Hundever säuberungseinrichtungen

Vor der Erschliessung und Überbauung grösserer Areale bestimmt der Gemeinderat Hundever säuberungseinrichtungen. Der Unterhalt privater Anlagen geht zu Lasten der Grundeigentümer.

E BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE

Art. 46 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

Bewilligungspflichtig im Sinne von § 184 PBG sind insbesondere auch Lager- und Abstellplätze, die nicht zu Betriebsgebäuden auf dem gleichen Grundstück gehören.

F RECHTSSCHUTZ

Art. 47 *Beschwerderecht*

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, sofern das PBG nichts anderes bestimmt.

G AUFSICHT, VOLLZUG

Art. 48 *Zuständige Behörde, Gutachten*

- 1 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglements obliegt dem Gemeinderat und den von ihm gestellten Organen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten unabhängige Fachleute als Gutachter beizuziehen.

Art. 49 *Auflagen*

Der Gemeinderat kann mit der Erteilung der Baubewilligung Vorschriften über die Bauausführung, insbesondere über die Installationen, Zu- und Wegfahrten, Abschränkungen, Bau-schuttbeseitigung, Ordnung auf dem Bauplatz, den Immissionsschutz usw. erlassen.

Art. 50 *Gebühren*

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche (Besprechungen, Administration, Baugesuchprüfung inkl. Bericht, Baugespannkontrolle, Ausschreibung, Bauanzeigen, Einholung der Stellungnahmen kantonaler Amtsstellen, Ausstellung der Baubewilligung etc.) eine Gebühr von 1,5 ‰ des Gebäudeversicherungs-, Neu- oder Mehrwertes, mindestens jedoch Fr. 200.--. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. In dieser Gebühr nicht enthalten sind Kontrollen und ausserordentlicher Zeitaufwand wie:
 - Schnurgerüstabnahme, Rohbauabnahme, Kanalisationsabnahme, Schlussabnahme bei Gebäudebezug;
 - Erstellen des Katasterplans Kanalisation (1/2 Anteil);
 - Kosten des Publikationsorgans (Zeitung);

- Überprüfung der Wärmedämmforderungen;
- Überprüfung des Lärmschutznachweises;
- Überprüfung von UVB und UVP;
- Grundbuch- und Vermessungskosten;
- Aufwand bei unvollständigen oder mangelhaften Baugesuchs-Unterlagen.

Diese Arbeiten werden nach Zeitaufwand verrechnet. Beim Beizug verwaltungsexterner Fachleute werden die Arbeiten nach Zeitaufwand gemäss den Weisungen des Bau- und Verkehrsdepartements über die Honoraransätze (Zeittarif) verrechnet.

Für nicht bewilligte Baueingaben erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand. Bei Grossbauvorhaben sowie im vereinfachten Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat die Gebühr reduzieren.

- 2 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet.
- 3 Der Gemeinderat verlangt angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren.
- 4 Die definitive Rechnungsstellung erfolgt spätestens 6 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Schätzung der Gebäudeversicherung.

H SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 Hängige Gesuche

Die bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche und die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind nach dem neuen Recht zu entscheiden.

Art. 52 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über Ausnahmen (§ 37), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Root.

Art. 53 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.

- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 23 Abs. 2 – 4 sowie 24 Abs. 2 und 3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. B des NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 54 Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 27.08.1985, sind aufgehoben.

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 2. Dezember 2001.

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsrats-Entscheid Nr. 1744 vom 17. Dezember 2002.

Teilrevision Perlen beschlossen von der Gemeindeversammlung am 22. März 2011.

Genehmigt vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 753 vom 17. Juni 2011.

Teilrevision Quartiererneuerung beschlossen von der Gemeindeversammlung am 26. November 2013.

Gemeinderat Root



Heinz Schumacher
Gemeindepräsident



André Wespi
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 32 vom 14. Januar 2014 unverändert genehmigt.

ANHANG 1

Zweckbestimmungen und Nutzungen der Zonen für öffentliche Zwecke

Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke

- Gebiet Schulhaus Dorf, Schulstrasse:
Schulhaus/Mehrzweckgebäude
- Gebiet Röseligarten, Schulstrasse:
Pfarreiheim
Mehrzweckgebäude
- Gebiet Kirchheim – Chiematt:
Kirche, Friedhof
- Gebiet Alters- und Pflegeheim:
Alters- und Pflegeheim
- Gebiet Rüssfeld-Rüssmattried:
Abwasserreinigungsanlage
- Gebiet Oberfeld:
Schul- und Sportanlage
- Gebiet Buerimatt:
Werkhof, Sammelstelle, Freizeitanlage
- Gebiet Unterallmend:
Sport- und Fussballplätze mit zugehöriger Infrastruktur

ANHANG 2

Verzeichnis der Kulturobjekte (zur Orientierung)

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

Nr. im Zonenplan	Objekt	Priorität	R / KDV
1	Kirche	***	KDV/R
2	Totenskapelle	***	KDV/R
3	Kaplanenhaus	***	KDV/R
4	Pfarrhof mit Sigristenhaus		
5	Salzlädeli	**	
6	Spycher	**	
7	Gemeindehaus	*	
8	Schulhaus St. Martin	*	
9	Haus v. E. Langjahr	*	
10	Gasthaus Rössli	***	KDV
11	Bahnhof	*	
12	Rest. Bahnhof	*	
13	alte Mühle	*	
14	alte Schmiede	*	
15	Bauernhaus Klosterhof	**	
16	Bauernhaus Hagenmatt	*	
17	Bauernhaus Klemenzen	*	
18	Bauernhaus Dorfheim	*	
19	Bauernhaus Grosshus	*	
20	Bauernhaus Theilerhaus	*	
21	Bauernhaus Kornwäsche	**	
22	Bauernhaus Marchstein	*	
23	Bauernhaus Hauenhof	*	
24	Bauernhaus Oberkienzen	*	
25	Bauernhaus Werderhof mit Spycher	***	KDV/R
26	Schmitte und Dörrofen, Hinterwies	*	
27	Kapelle Morgenrot	*	
28	Beatenkapelle	*	
29	Kapelle Michaelskreuz	*	
30	Wegkapelle Oberfeld	*	

- ***1. Priorität: Objekte von kantonaler Bedeutung
- **2. Priorität: Objekte von regionaler Bedeutung
- *3. Priorität: Objekte von kommunaler Bedeutung