

Gemeinde Schwarzenberg

# BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Kantonale Vorprüfung vom 25. Mai 2021

Öffentliche Auflage vom 17. Januar 2022 bis 15. Februar 2022

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 6. Juli 2022

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

Markus Stofer

.....

Markus Stocker

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1102 am 31. Oktober 2023 mit Anordnungen und Korrekturen genehmigt.

Bereinigt gemäss Anordnungen und Korrekturen

.....

Datum

.....

Unterschrift



# INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES .....	1
Art. 1	Zweck .....	1
Art. 2	Zuständigkeit .....	1
Art. 3	Qualität .....	2
Art. 4	Qualitätssichernde Verfahren .....	2
Art. 5	Zoneneinteilung .....	2
II.	ZONENBESTIMMUNGEN .....	4
A.	BAUZONEN .....	4
Art. 6	Dorfkernzonen A und B (DK-A/ DK-B).....	4
Art. 7	Wohnzonen A und B (W-A/ W-B).....	5
Art. 8	Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS) .....	6
Art. 9	Arbeitszone (Ar) .....	6
Art. 10	Zone für öffentliche Zwecke (öZ) .....	7
Art. 11	Kurzzone (Kr).....	7
Art. 12	Sonderbauzone Bochslig (SB Bochslig) .....	7
Art. 13	Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht (SB Matt).....	8
Art. 14	Grünzone (Gr) .....	8
Art. 15	Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	8
Art. 16	Verkehrszone (VZ).....	8
Art. 17	Zwischennutzung.....	9
B.	NICHTBAUZONEN .....	10
Art. 18	Landwirtschaftszone (Lw) .....	10
Art. 19	Übriges Gebiet (ÜG).....	10
Art. 20	Freihaltezone (Fr) .....	10
Art. 21	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) .....	10
Art. 22	Gefahrenzonen Allgemein .....	10
Art. 23	Gefahrenzonen 1, Wassergefahren, erhebliche Gefährdung (G-Wa1) .....	11
Art. 24	Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3).....	11
Art. 25	Gefahrenzonen 2 und 3, Sturzgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-St2/3) .....	12
Art. 26	Gefahrenzonen 2 und 3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3) .....	12
C.	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE .....	13
Art. 27	Naturschutzzone (NS).....	13
Art. 28	Landschaftsschutzzone I (LS-I) .....	15
Art. 29	Landschaftsschutzzone II (LS-II).....	15
Art. 30	Schutzzone Geomorphologie (SG).....	16
Art. 31	Naturobjekte.....	16
Art. 32	Kulturdenkmäler .....	16
Art. 33	Archäologische Fundstellen .....	16
D.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG.....	17
Art. 34	Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche Gestaltungsplan.....	17
III.	BAUVORSCHRIFTEN .....	18
E.	SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES .....	18
Art. 35	Terrainveränderungen, Stützmauern .....	18
Art. 36	Dachgestaltung .....	18
Art. 37	Farbkonzept .....	18
Art. 38	Ökologisches Bauen.....	18

Art. 39	Bepflanzung .....	18
Art. 40	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	19
Art. 41	Reklamen .....	19
Art. 42	Antennenanlagen.....	19
F.	GESUNDHEIT.....	21
Art. 43	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten .....	21
G.	ERSCHLIESSUNG.....	22
Art. 44	Abstellflächen für Fahrzeuge .....	22
Art. 45	Abstellplätze für Kehrrichtgebilde und Container .....	22
Art. 46	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen .....	22
Art. 47	Strassenabstände.....	22
Art. 48	Beleuchtung .....	23
Art. 49	Ersatzabgaben für Parkplätze .....	23
H.	NACHHALTIGKEIT.....	24
Art. 50	Nachhaltigkeit.....	24
Art. 51	Klimaschutz und Klimaadaptation .....	24
IV.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	25
Art. 52	Gebühren .....	25
Art. 53	Strafbestimmungen .....	25
Art. 54	Übergangsbestimmung für altrechtliche Sondernutzungspläne .....	25
Art. 55	Aufhebung von Gestaltungsplänen .....	25
Art. 56	Schlussbestimmungen.....	26
ANHANG 1: ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE.....		27
ANHANG 2: GRÜNZONEN .....		27
ANHANG 3: GEBIETE MIT FIRSTRICHTUNGSVORSCHRIFTEN .....		28
ANHANG 4: ERLÄUTERENDE SKIZZEN .....		29
ANHANG 5: GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN: HÖHENKOTE HÖCHSTER PUNKT DES GEBÄUDES .....		32
ANHANG 6: ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRZEUGE .....		35

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Schwarzenberg erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989<sup>1</sup> (nachfolgend PBG genannt) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990<sup>2</sup> (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## I. ALLGEMEINES

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> 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.

### Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen.

<sup>3</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei seinen Aufgaben beraten. Diese werden insbesondere angehört bei:

- Bebauungs- und Gestaltungsplänen
- wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde
- baulichen Massnahmen in den Dorfkernzonen
- der Festlegung der Überbauungsziffer sowie der baulichen Höchst- und Mindestmassen in den Dorfkernzonen und in der Arbeitszone
- Bauten ausserhalb der Bauzone

---

<sup>1</sup> SRL 735

<sup>2</sup> SRL 709a

### Art. 3 Qualität

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.

<sup>2</sup> Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen - insbesondere folgende Aspekte - situationsgerecht 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
- Aussenraumgestaltung
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte, als Grundlage für einen Gestaltungsplan sowie in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 4 verlangen.

### Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

<sup>1</sup> Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn eines der nachfolgenden Verfahren durchgeführt wird:

- a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen und die Gemeinde vertreten sind. Der Gemeinderat ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens, insbesondere bei der Zieldefinition, zu beteiligen.
- b) der Gemeinderat einem begleitenden Verfahren, welches der Grundeigentümer vorschlägt, zustimmt. Der Grundeigentümer und der Gemeinderat bestimmen die Fachpersonen respektive das Fachgremium. Der Grundeigentümer hat dem Gemeinderat aufzuzeigen, wie das begleitete Verfahren abläuft.

### Art. 5 Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidgenössischer Lärmschutz- Verordnung eingeteilt:

<b>Bauzonen</b>	<b>ES</b>
- Dorfkernzonen A, B (DK-A/ DK-B)	III
- Wohnzonen A, B (W-A/ W-B)	II
- Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)	
- Arbeitszone (Ar)	IV
- Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	III
- Kurzzone (Kr)	II
- Sonderbauzone Bochsli (SB Bochsli)	III
- Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht (SB Matt)	II
- Grünzone (Gr)	III
- Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	
- Verkehrszone (VZ)	

**Nichtbauzonen****ES**

- Landwirtschaftszone (Lw)
- Übriges Gebiet (ÜG)
- Freihaltezone (Fr)
- Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
- Gefahrenzonen Allgemein
- Gefahrenzonen 1, Wassergefahren, erhebliche Gefährdung (G-Wa1)
- Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3)
- Gefahrenzonen 2 und 3, Sturzgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-St2/3)
- Gefahrenzonen 2 und 3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3)

III

**Schutzzonen/Schutzobjekte**

- Naturschutzzone (NS)
- Landschaftsschutzzone I, II (LS-I, LS-II)
- Schutzzone Geomorphologie (SG)
- Naturobjekte
- Kulturdenkmäler
- Archäologische Fundstellen

## II. ZONENBESTIMMUNGEN

### A. BAUZONEN

#### Art. 6 Dorfkernzonen A und B (DK-A/ DK-B)

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> In den Dorfkernzonen A und B, die der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Ortskerne dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

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

<b>Dorfkernzone A und B</b>	
Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes	gemäss Anhang 5
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30
Dachneigung	20° – 42°
max. Gebäudelänge	
- Dorfkernezone A	30 m
- Dorfkernezone B	25 m
Grenzabstand	mind. 4 m
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES)	III

<sup>3</sup> In den Dorfkernzonen darf nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 gebaut werden.

<sup>4</sup> Aufgrund des qualitätssichernden Verfahrens kann der Gemeinderat im Einzelfall die folgenden Abweichungen von den Zonenbestimmungen bewilligen:

- Überbauungsziffer: Erhöhung um max. +0.06
- Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes: Erhöhung um max. +3 m
- der Gebäudelänge ab Sockelgeschoss: Verlängerung um max. +10 m
- der Gebäudelänge des Sockelgeschosses: Verlängerung unbegrenzt

Das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung muss dabei gewahrt bleiben und bei Neubauten entlang der Dorfstrasse ist die Gestaltung des Strassenraums in die Planung miteinzubeziehen.

**Art. 7 Wohnzonen A und B (W-A/ W-B)**

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen A und B 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.

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

	<b>Wohnzone A</b>	<b>Wohnzone B</b>
max. Gesamthöhe	12.00 m	10.00 m
max. Traufseitige Fassadenhöhe	10.50 m*	8.00 m*
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.22**	0.22**
mind. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.15	0.15
max. Gebäudelänge	25 m	25 m
Grenzabstand	5 m (gemäss §122 PBG)	4 m (gemäss §122 PBG)
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	II	II
Dachneigung	20° – 42°	20° – 42°
	Die Anordnung des Firstes muss im mittleren Drittel des Gebäudes erfolgen (siehe Anhang 4.2).	
*Hinweis	Siehe ergänzend Artikel 35 Absatz 3.	
**Parzellen bis 500 m <sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche	Für Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 500 m <sup>2</sup> beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 110 m <sup>2</sup> . Abweichend zu § 16 PBV ist ein Übertrag von anrechenbarer Gebäudefläche auf andere Parzellen nicht zulässig.	
Firstrichtung	In den im Anhang 3 bezeichneten Gebieten ist die dargestellte Firstrichtung einzuhalten.	
Bergseitige Fassadenhöhen bei Bauten First parallel zum Hang	Die bergseitige Fassadenkote darf den höchsten Punkt der traufseitigen Fassadenhöhe talseits nicht überschreiten (siehe Anhang 4.3).	
Klein- und Anbauten gemäss §112a Abs. 2 Bst. c und d	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle Dachform: Frei; Flachdächern sind extensiv zu begrünen.	

## Art. 8 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)

<sup>1</sup> In den im Zonenplan bezeichneten 'Gebieten mit Spezialvorschriften' gelten abweichend zu den Bestimmungen der Grundnutzungen folgende Bestimmungen:

- anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung wird die maximale anrechenbare Gebäudefläche durch Baubereiche gemäss Zonenplan definiert und
- anstelle der Gesamthöhe gemäss Grundnutzung gilt als Höhenbeschränkung die Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes gemäss Anhang 5.

<sup>2</sup> Zusätzlich zur maximalen anrechenbaren Gebäudefläche gemäss Baubereich sind Kleinbauten gemäss Artikel 7 Abs. 2 zulässig.

<sup>3</sup> Für die Baubereiche gelten die Bestimmungen gemäss § 30 PBG.

<sup>4</sup> Neubauten im Gebiet Ennenmatt West haben sich mit ihrer Dachform und Materialisierung an den umliegenden Bauten zu orientieren.

<sup>5</sup> Die im Zonenplan bezeichneten 'Gebiete mit Spezialvorschriften' sind anderen Zonen überlagert.

## Art. 9 Arbeitszone (Ar)

(§ 46 PBG)

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

<sup>2</sup> Neue Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Baumasse:

	<b>Arbeitszone</b>
max. Gesamthöhe	15.00 m
max. Fassadenhöhe	10.00 m (*15.00 m)
max. Überbauungsziffer	0.60
max. Dachneigung	42°
Grenzabstand	4.00 m
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	IV

\* Der Gemeinderat kann bei guter Gestaltung Fassadenhöhen bis zu 15 m bewilligen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat legt die Gebäudelänge im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

<sup>5</sup> Aus betrieblich notwendigen Gründen kann der Gemeinderat im Einzelfall die Fassadenhöhen und Gesamthöhen erhöhen. Die betriebliche Notwendigkeit der Erhöhung hat der Grundeigentümer dem Gemeinderat aufzuzeigen.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass thermische Solar- und Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche geprüft und realisiert werden.

<sup>7</sup> Dachflächen sind extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen, soweit sie nicht begehbar sind oder für Solaranlagen genutzt werden. Insbesondere bei Satteldächern kann der Gemeinderat gestatten, dass die Dachflächen nicht begrünt werden.

**Art. 10 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)**

(§ 48 PBG)

- <sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 11 Kurzone (Kr)**

- <sup>1</sup> Die Kurzone dient Kur-, Erholungs-, und Freizeitzielen sowie für touristische Zwecke.
- <sup>2</sup> Ausnützung, Nutzung, Gestaltung, Geschosszahl und Gebäudelänge legt der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- <sup>3</sup> In den Kurzonen Würzen 1, Würzen 3, Würzenrain und Fuchsbühl ist, soweit es betrieblich bedingt ist, eine Wohnung mit ständigem Wohnsitz pro Kurzone zulässig.
- <sup>4</sup> In der Kurzone darf nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 gebaut werden.
- <sup>5</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

**Art. 12 Sonderbauzone Bochsli (SB Bochsli)**

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Bochsli dient ausschliesslich dem Bestand und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes im Weiler Bochsli unter Beachtung einer guten gestalterischen Einordnung ins Landschaftsbild.
- <sup>2</sup> Das bestehende Bauvolumen mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 2'045 m<sup>2</sup> darf wie folgt erweitert werden:
  - Werk- und Lagerhalle mit 600 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche, 8 m Fassadenhöhe, 12 m Gesamthöhe
  - Büro- und Personalhaus mit einer max. Gesamthöhe von 10 m und max. 125 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche
- <sup>3</sup> Die Bauten sind in kubischer Gestaltung, in Material- und Farbwahl dem Landschaftsbild einzuordnen. Es sind nur Satteldächer zulässig.
- <sup>4</sup> Die Umgebung ist gut zu gestalten; insbesondere sind die Freiflächen gegen die Landwirtschaftszone zu begrünen und zu bepflanzen.
- <sup>5</sup> Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung ein Verfahren gemäss Art. 4 BZR verlangen.
- <sup>6</sup> Für die Sonderbauzone Bochsli gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 13 Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht (SB Matt)**

<sup>1</sup> Die Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht dient für Kur-, Kongress-, Kultur-, Schul- und Internatszwecke. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die anrechenbare Gebäudefläche von 3'070 m<sup>2</sup> darf nur mit einem Gestaltungsplan um max. 10 % erweitert werden. Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:

- Bauvolumen, Baugestaltung und Nutzungen
- Parkierung, Erschliessung und Zufahrt
- Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Kleinere bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind ohne Gestaltungsplan zulässig.

<sup>3</sup> Die Bauten haben sich in Erscheinung und Architektur gut ins Dorf- und Landschaftsbild einzuordnen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann bei baulichen Veränderungen und bei der Anpassung des Gestaltungsplans ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 4 verlangen.

<sup>5</sup> Für die Sonderbauzone Matt mit Gestaltungsplanpflicht gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

**Art. 14 Grünzone (Gr)**

(§ 50 PBG)

<sup>1</sup> Die Grünzonen werden gemäss § 50 Abs. 2 PBG Nutzungen zugewiesen, die im Anhang 2 dieses Reglements aufgeführt sind.

<sup>2</sup> In den Grünzonen sind keine Hochbauten gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder für landwirtschaftliche Zwecke ist gestattet. Anlagen und Einrichtungen, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen, sind bewilligungsfähig.

<sup>3</sup> Für die Grünzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III

**Art. 15 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)**

<sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

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

<sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

**Art. 16 Verkehrszone (VZ)**

(§ 52 PBG)

<sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.

<sup>2</sup> In der Verkehrszone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

**Art. 17 Zwischennutzung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann für leerstehende Gebäude in der Bauzone zeitlich befristete Zwischennutzungen für private oder öffentliche Nutzer gestatten. Diese Zwischennutzungen können von den Zonenbestimmungen abweichen. Dabei dürfen auf die Nachbarschaft keine erhöhten negativen Auswirkungen entstehen, als dies aufgrund der entsprechenden Zonenbestimmung oder Zonenbestimmungen der angrenzenden Parzellen möglich ist. Der Gemeinderat kann vom Zwischennutzer ein Konzept verlangen, das die Auswirkungen aufzeigt. Wohnen als Zwischennutzung ist nicht gestattet.

## B. NICHTBAUZONEN

### Art. 18 Landwirtschaftszone (Lw)

(§ 54 PBG)

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>2</sup> Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- <sup>3</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

### Art. 19 Übriges Gebiet (ÜG)

- <sup>1</sup> Das Übrige Gebiet umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen.

### Art. 20 Freihaltezone (Fr)

(§ 58 PBG)

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Freihaltung der Ski-Loipe im regionalen Erholungsraum Eigenthal. Die Durchgangrechte werden zwischen Gemeindebehörde und Grundeigentümern im gegenseitigen Einvernehmen geregelt. Kann keine Einigung erzielt werden, setzt der Gemeinderat das Recht zur Enteignung gemäss § 58 PBG in einem separaten Verfahren fest. Durch die Präparation und Nutzung der Ski-Loipe darf die Moorvegetation nicht beeinträchtigt werden. Die Loipe wird nur präpariert, wenn der Boden gefroren ist oder die Schneehöhe mindestens 20 cm beträgt.

### Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- <sup>3</sup> In den im Zonenplan mit «ohne Bewirtschaftungseinschränkung» bezeichneten Zonen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen gem. Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

### Art. 22 Gefahrenzonen Allgemein

(§ 57 PBG)

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet Gebiete, welche durch Wasserprozesse gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenhinweiskarte (über das ganze Gemeindegebiet), die Gefahrenkarte (über Siedlungsgebiete und siedlungsnahе Gebiete) und die Intensitätskarte (über massgebende Prozess- und Schutzhöhen in den gefährdeten Gebieten) liegen bei der Gemeindeverwaltung Schwarzenberg zur Einsicht auf.
- <sup>3</sup> Die Gefahrenzonen im Zonenplan beschränken sich auf die Bauzonen; sie umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

- <sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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).
- <sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- <sup>8</sup> 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.
- <sup>9</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen vorzunehmen.
- <sup>10</sup> In einigen Gebieten überlagern sich mehrere Gefahren. Sie sind der Gefahrenkarte zu entnehmen.

#### **Art. 23 Gefahrenzonen 1, Wassergefahren, erhebliche Gefährdung (G-Wa1)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone 1, Wassergefahren, erhebliche Gefährdung (G-Wa1) dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in erheblich gefährdetem Gebiet.
- <sup>2</sup> Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Ersatzbauten sind mit Ausnahme von Abs. 4 grundsätzlich untersagt.
- <sup>3</sup> Unterhalt und werterhaltende Massnahmen sind zulässig, wenn die Gefährdung gemäss der Gefahrenzone Wasser mit erheblicher Gefährdung im betroffenen Baugebiet selbst und in anderen Gebieten nicht erhöht wird.
- <sup>4</sup> Gestattet sind weiter Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.
- <sup>5</sup> Standortgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.
- <sup>6</sup> Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.

#### **Art. 24 Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzonen 2 und 3 Wassergefahren mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3) (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Bäche).
- <sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- <sup>3</sup> Über objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Schwarzenberg eingesehen werden kann.

**Art. 25 Gefahrenzonen 2 und 3, Sturzgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-St2/3)**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen 2 und 3 Sturzgefahren mittlere und geringe Gefährdung (G-St2/3) (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Bäche).

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.

<sup>3</sup> Über objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Schwarzenberg eingesehen werden kann.

**Art. 26 Gefahrenzonen 2 und 3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3)**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen 2 und 3 Rutschgefahren mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3) (blaue und gelbe Gefahrenstufen gemäss Gefahrenkarte) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Bäche).

<sup>2</sup> Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.

<sup>3</sup> Über objektbezogene Abklärungen der Einwirkhöhen (Schutzhöhen) und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung Schwarzenberg eingesehen werden kann.

## C. SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

### Art. 27 Naturschutzzone (NS)

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Es sind alle Vorkehrungen und Nutzungen untersagt, die dem Schutzziel dieser Zone zuwiderlaufen. Dies betrifft insbesondere auch lärmintensive Veranstaltungen.

<sup>2</sup> In der Naturschutzzone ist insbesondere Folgendes verboten:

a) Bauten und Anlagen

Errichten und Aufstellen von:

1. Hoch- und Tiefbauten (inkl. Leitungen)
2. Einrichtungen für den Gartenbau
3. Bodenbefestigungen (Plattenwege und dergleichen)
4. Bachufersicherungen\*
5. Masten und Freileitungen
6. Reklameeinrichtungen
7. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Feuer- und Cheminéeanlagen\*\*
8. Mauern und feste Einfriedungen (ohne Weidezäune)
9. Wohnwagen und Zelte

b) Terrain- und Bodenveränderungen

1. Torf und Lehm zu stechen
2. Ablagerungen, Aufschüttungen, Abgrabungen vorzunehmen
3. zu entwässern oder andere Massnahmen zu treffen, die den Wasserhaushalt verändern
4. Böden zu pflügen oder anderweitig zu bearbeiten
5. Pflanzenbestände ganz oder teilweise zu roden oder anderweitig zum Absterben zu bringen
6. Stoffe oder Erzeugnisse im Sinne der Verordnung-zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (ChemRRV) auszubringen, soweit nicht eine leichte Düngung nach Abs. 6 gestattet ist
7. privaten oder gewerblichen Gartenbau zu betreiben
8. Aufforstungen vorzunehmen
9. Feuer ausserhalb der bewilligten Feuerstellen zu entfachen

\* Der Gemeinderat kann im Rahmen von Art. 5e der Flachmoorverordnung Erosionsschutzmassnahmen bewilligen.

\*\* Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer an bestimmten geeigneten Orten Feuerstellen festlegen.

<sup>3</sup> In den Naturschutzzonen I bis V sind folgende Nutzungsarten zulässig bzw. untersagt:

a) Naturschutzzone NS-I (Zone Mahd):

- In der Zone Mahd sind alle landwirtschaftlichen Nutzungsarten untersagt, ausgenommen das Mähen (siehe Abs. 4).

b) Naturschutzzone NS-II (Zone Weid):

- In der Zone Weid sind alle landwirtschaftlichen Nutzungsarten untersagt ausgenommen:
  - a) das Mähen (siehe Abs. 4)
  - b) das Weiden, in der Regel mit Rindvieh (siehe Abs. 5)

c) Naturschutzzone NS-III (Zone mit leichter Düngung):

- In der Zone mit leichter Düngung sind sämtliche landwirtschaftlichen Nutzungsarten untersagt, ausgenommen:
  - a) das Mähen (siehe Abs. 4)
  - b) das Weiden, in der Regel mit Rindvieh (siehe Abs. 5)
  - c) leichtes Düngen (siehe Abs. 6)

d) Naturschutzzone NS-IV (Zone ohne Bewirtschaftung):

- In der Zone ohne Bewirtschaftung sind sämtlichen Nutzungen land- und waldwirtschaftlicher Art, Erholungs-, Sportaktivitäten und dergleichen verboten.
- Die Zone darf nur auf den bestehenden Strassen und Wegen befahren werden. Ausnahmen sind für besondere Pflegemassnahmen erlaubt.

e) Naturschutzzone NS-V (Naturschutzzone über Wald, eingewachsene Fläche):

- Die Bewirtschaftung der Fläche soll sich nach dem Schutzziel richten. Die Rodung der eingewachsenen Naturschutzflächen ist in Absprache mit der Abteilung Wald der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu prüfen.

4 Mähen

- In der Zone Mahd und in der Zone mit leichter Düngung ist die Vegetation in der Regel einmal pro Jahr zu schneiden.
- Für Flächen, für die eine Bewirtschaftungsvereinbarung mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) besteht, gelten die darin festgelegten Schnittzeitpunkte oder -intervalle. Ist nichts anderes vereinbart, gelten folgende früheste Schnitttermine:

Zonen gemäss landwirtschaftlicher Zonenordnung	Zone Mahd	Zone mit leichter Düngung
Bergzone I und II	1. September	15. Juli
Bergzone III	15. August	15. Juli
Sommerungsgebiete	15. August	15. Juli

- In begründeten Fällen (örtliche Verhältnisse, „Futtermöoser“) kann der Schnittzeitpunkt mit Bewirtschaftungsverträgen vorverlegt werden.
- Das Schnittgut ist wegzuführen.
- Auf gemähten Flächen kann im Rahmen von Bewirtschaftungsverträgen eine Herbstweide (in der Regel Rindvieh) vereinbart werden.

5 Weiden

- Die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sorgen dafür, dass durch das Weiden keine Trittschäden, die zu Erosionen, Verdichtungen etc. führen, entstehen. Die Bestossung ist gegebenenfalls anzupassen.
- Grenzt die Zone ohne Bewirtschaftung an Weideland, so ist sie in der Regel abzuzäunen. Dasselbe gilt für die Zone Mahd, wenn Trittschäden entstehen können.

6 Düngen

- In der Zone mit leichter Düngung kann alle zwei Jahre gut verrotteter Mist in angemessener Menge ausgebracht werden. Abweichungen sind durch Pflege- und Bewirtschaftungsvereinbarungen festzulegen.

7 Ausnahmen

Ausnahmen von Art. 27 (Naturschutzzone) können bewilligt werden, wenn

- a) sie dem Schutz der Moore oder der Amphibienlaichgebiete dienen oder

b) ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehalten bleiben der Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung vom 18. April 1999, die Art. 24 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989.

Der Gemeinderat kann nach Anhörung der Betroffenen Massnahmen verfügen, die von den Vorschriften dieser Verordnung abweichen, wenn der Schutz der Moore dies erfordert.

## **Art. 28 Landschaftsschutzzone I (LS-I)**

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone I (LS-I) bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagerte Zone.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

<sup>3</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft erstellt werden. Solche Bauten und Anlagen können bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einfügen und weder Naturdenkmäler noch wertvolle Naturwerte beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau und -ablagerung, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlänge nicht verkürzen. Es dürfen weder Naturdenkmäler noch wertvolle Naturwerte zerstört werden.

<sup>5</sup> Im Gebiet "hinteres Eigenthal" ist das Aufstellen von Wohnwagen, Zelten und dergleichen nur auf bewilligten Campingplätzen / Stellplätzen erlaubt.

## **Art. 29 Landschaftsschutzzone II (LS-II)**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone II (LS-II) bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in ihrer natürlichen Dynamik. Sie ist eine überlagerte Zone.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

<sup>3</sup> Es dürfen nur Bauten und Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft erstellt werden. Solche Bauten und Anlagen können bewilligt werden, wenn sie sich bezüglich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einfügen und weder Naturdenkmäler noch wertvolle Naturwerte beeinträchtigen.

<sup>4</sup> Bauten und Anlagen, die der Touristik und Erholung dienen, können bewilligt werden, wenn sie einem ausgewiesenen Bedürfnis entsprechen, sich bezüglich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einfügen und weder Naturdenkmäler noch wertvolle Naturwerte beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau und -ablagerung, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlänge nicht verkürzen. Es dürfen weder Naturdenkmäler noch wertvolle Naturwerte zerstört werden.

### **Art. 30 Schutzzone Geomorphologie (SG)**

- <sup>1</sup> In der Schutzzone Geomorphologie sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- <sup>2</sup> Die Schutzzone Geomorphologie überlagert die Landwirtschaftszone.
- <sup>3</sup> Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Geotopschutzes zu planen und zu erstellen.
- <sup>4</sup> Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.
- <sup>5</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe anzusiedeln.

### **Art. 31 Naturobjekte**

- <sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- <sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
- <sup>3</sup> Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen, Baumreihen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen.
- <sup>4</sup> Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.
- <sup>5</sup> Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

### **Art. 32 Kulturdenkmäler**

(§142 PBG)

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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 sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

### **Art. 33 Archäologische Fundstellen**

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

## D. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

### **Art. 34 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche Gestaltungsplan**

(§ 75 Abs. 2 PBG)

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

<sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>, in den Dorfkernzonen 1'500 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:

Würzerain: - Grundnutzung (Wohnzone B) darf nicht erhöht werden

- gute Gestaltung und Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild

- Pro Gebäude max. eine Familienwohnung mit einer Kleinwohnung

Matt: - Vorschriften gemäss Sonderbauzone Matt Art.13 Bau- und Zonenreglement

### III. BAUVORSCHRIFTEN

#### E. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

##### **Art. 35 Terrainveränderungen, Stützmauern**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

<sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 2.0 m Vertikalmass überragen.

<sup>3</sup> Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m, reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen- Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6.0 m und einer Höhe von max. 3.0 m sowie Hauseingänge bis zu einer Breite von max. 3.0 m (Messweise siehe Skizze Anhang 4.4).

<sup>4</sup> Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern dürfen, gemessen ab massgebendem oder tiefergelegtem Terrain, höchstens 2.0 m hoch sein. In schwierigem Gelände kann der Gemeinderat Stützkonstruktionen von mehr als 2.0 m Höhe bewilligen, wenn sie begrünt oder auf andere Weise der natürlichen Umgebung angepasst werden.

##### **Art. 36 Dachgestaltung**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

<sup>1</sup> Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte dürfen in ihrer gesamten Länge 40% der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen (Messweise siehe Skizze Anhang 4.5).

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei raumplanerischen oder ökologischen Aspekten (Begrünung, Photovoltaikanlagen etc.) geringere Dachneigungen bewilligen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit bis zu 5° Neigung ab einer Fläche von 15 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden, unter Beachtung der gängigen Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) eine extensive Begrünung verlangen.

##### **Art. 37 Farbkonzept**

<sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein detailliertes Farbkonzept vorzulegen. Der Gemeinderat kann störende Farben ablehnen.

##### **Art. 38 Ökologisches Bauen**

<sup>1</sup> Aus ökologischen Gründen strebt die Gemeinde an, Bauten in Holzkonstruktion (regionales oder Schweizer Holz) zu erstellen und für Fassadengestaltungen regionales oder Schweizer Holz zu verwenden. Für das Erstellen einer Baute in Holzkonstruktion erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer um 5 %.

##### **Art. 39 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen.

<sup>2</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

<sup>4</sup> Reine Steingärten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Der Gemeinderat kann Flächen bis max. 5% der Parzellenflächen bewilligen.

#### **Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes**

<sup>1</sup> Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen und Stützmauern sind zu begrünen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

#### **Art. 41 Reklamen**

(§ 116 PBG)

<sup>1</sup> Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

<sup>2</sup> Inwieweit Reklamen erwünscht, zulässig oder untersagt sind, entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien:

- Verkehrssituation
- Schutz des Ortsbildes, insbesondere in der Dorfkernzone
- Nutzungsformen des Areal
- Struktur der Bebauung
- Platzierung und
- Häufigkeit von Reklameanschlagstellen

<sup>3</sup> In der Landwirtschaftszone sind Reklameanschlagstellen nicht zulässig.

<sup>4</sup> Zusätzlich gilt das vom Gemeinderat erlassene Konzept „Eigenreklamen, touristische Signalisationen und Hotelwegweiser, Eigenthal und Holderkäppeli der Gemeinde Schwarzenberg“.

#### **Art. 42 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a. Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde Schwarzenberg mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen.
- c. Die Behörden prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen.

<sup>2</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten

(1 = höchste Priorität, 4 = tiefste Priorität):

1. Arbeitszonen
2. Zonen für öffentliche Zwecke ohne Heime
3. Dorfkernzonen
4. Wohnzonen

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 oder nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde Schwarzenberg

vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>5</sup> Auf Kulturobjekten sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

## F. GESUNDHEIT

### **Art. 43 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV.

## G. ERSCHLIESSUNG

### Art. 44 Abstellflächen für Fahrzeuge

<sup>1</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten, bei denen Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

Werden Parkplätze ausnahmsweise auf benachbarten Grundstücken realisiert, so sind sie grundbuchlich zu sichern.

<sup>2</sup> Der Garagevorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Abstellplätze für Fahrzeuge weitgehend unterirdisch oder in Garagen realisiert werden.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat legt die Anzahl Abstellplätze gemäss Anhang 6 fest. Für Arbeitsplätze und Dienstleistungen kann der Gemeinderat aufgrund der Lage, Topografie und der spezifischen Nutzungen von der Anzahl Abstellplätze abweichen. In den Dorfkernzonen kann er auch für Wohnungen von der Anzahl Abstellplätze abweichen.

<sup>5</sup> Zur Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Fabrikation und Werkstätten hat der Grundeigentümer dem Gemeinderat ein Konzept einzureichen. Der Gemeinderat entscheidet über die Anzahl der Abstellplätze aufgrund der Lage, Topografie und der spezifischen Nutzungen.

### Art. 45 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

<sup>1</sup> Bei Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container sind die Richtlinien des zuständigen Abfallverbandes zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Standort, Grösse und Gestaltung der Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container legt der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Abfallverbandes fest.

<sup>3</sup> Bei grösseren geplanten oder bestehenden Überbauungen kann der Gemeinderat die Anschaffung von Containern oder Unterflurcontainern verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation von Containern erlassen.

### Art. 46 Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

### Art. 47 Strassenabstände

<sup>1</sup> Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

<sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- |  |     |
|--|-----|
| a) zu Kantonsstrassen:                 | 6 m |
| b) zu Gemeindestrassen 1. + 2. Klasse: | 5 m |
| c) zu Gemeindestrassen 3. Klasse:      | 3 m |
| d) zu Güterstrassen:                   | 3 m |
| e) zu Privatstrassen:                  | 3 m |
| f) zu Wegen:                           | 2 m |

<sup>3</sup> Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen wie Container- und Veloplätze dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

<sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen kleinere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen tangiert werden.

<sup>5</sup> Im Übrigen wird auf das kantonale Strassenrecht verwiesen.

#### **Art. 48 Beleuchtung**

<sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

<sup>2</sup> Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.

<sup>4</sup> Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen gewährt werden.

#### **Art. 49 Ersatzabgaben für Parkplätze**

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 12 PBG, 96 Abs. 1 StrG)

<sup>1</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.

<sup>2</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt Fr. 4'000.--. Die Ersatzabgabe ist innert 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

## H. NACHHALTIGKEIT.

### **Art. 50 Nachhaltigkeit**

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können.
- <sup>2</sup> Bei Erneuerung von bestehenden Bauten und bei Neubauten soll geprüft werden, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können.
- <sup>3</sup> Die Graue Energie ist soweit möglich zu minimieren (Optimierung Transportwege, Verwendung von Recycling-beton etc.).

### **Art. 51 Klimaschutz und Klimaadaptation**

- <sup>1</sup> Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung und Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen».

## IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 52 Gebühren

(§ 212 PBG)

<sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt (Mindestbetrag Fr.100.-). Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die massgebenden Stundenansätze im Gebührenreglement fest.

<sup>3</sup> Zusätzlich als Basis zu den Aufwendungen gemäss Absatz 1 und 2 erhebt der Gemeinderat von den Gesuchstellern für die Prüfung und Beurteilung der Baugesuche eine Gebühr, die sich aufgrund der vorgesehenen Baukosten wie folgt bemisst:

- bei Baukosten bis zu 1.5 Mio. Fr.:  
1.5 ‰ der mutmasslichen Baukosten
- bei dem 1.5 Mio. Fr. übersteigenden Teil der Baukosten:  
1.0 ‰ der mutmasslichen Baukosten.

<sup>4</sup> Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

### Art. 53 Strafbestimmungen

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 28 Absatz 2 bis 6, Artikel 29 Absatz 4, Artikel 30 Absatz 5 und Artikel 32, dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

### Art. 54 Übergangsbestimmung für altrechtliche Sondernutzungspläne

<sup>1</sup> Die folgenden Bebauungs- und Gestaltungspläne können entgegen § 224 Abs. 2 PBG nicht nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden, sondern sind nach den Bestimmungen des totalrevidierten PBG fertigzustellen:

- a) Gestaltungsplan Bildungszentrum Matt vom 21.12.2017

### Art. 55 Aufhebung von Gestaltungsplänen

<sup>1</sup> Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan Ennenmatt MHF vom 06.04.2006
- b) Gestaltungsplan Ennenmatt vom 22.04.1993
- c) Gestaltungsplan Ennenmatt vom 18.09.2000
- d) Gestaltungsplan Ennenmatt 2 vom 09.08.2007
- e) Gestaltungsplan Ennenmatt 3 vom 02.07.2009
- f) Gestaltungsplan Ennenmatt Grundstück 1148 vom 21.06.2017
- g) Gestaltungsplan Dorfrain vom 21.02.2008

- h) Gestaltungsplan Heiterbühl vom 08.06.2004
- i) Gestaltungsplan Försterhaus Heiterbühl vom 19.07.2018
- j) Gestaltungsplan Panoramastrasse vom 30.08.2006
- k) Gestaltungsplan Waldruh vom 18.07.2013

#### **Art. 56 Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 8. Juni 2017 wird aufgehoben.

## ANHANG 1: ZONEN FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

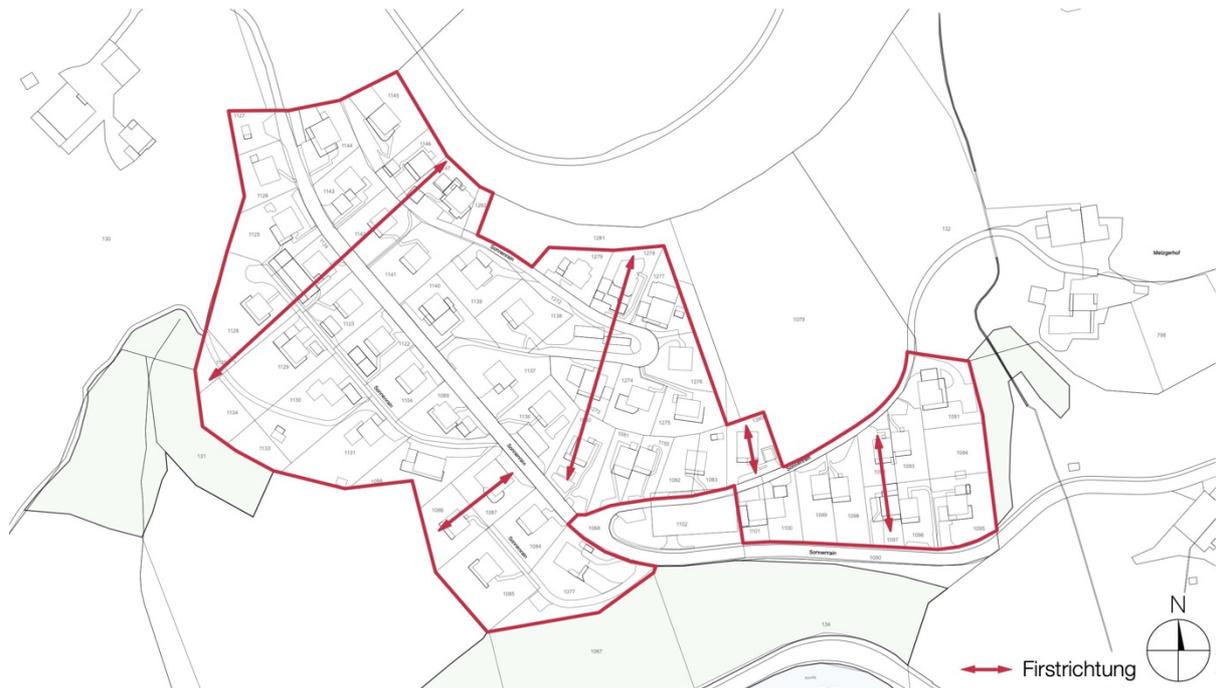
<b>Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Zweck/ Nutzung</b>
a	Zone Schwarzenberg Dorf:	Kirche, Friedhof, Schule, Sport, Freizeit, Wohnen (Parzelle GB Nr. 77), Energie
b	Zone Schwarzenberg-Dorf (Rössli)	Parkierung im öffentlichen Interesse. Der Gemeinderat kann vereinzelt private Parkplätze für die Parzelle GB Nr. 56 bewilligen.
c	Zone Ennematt	Bushaltestellen
d	Zone Rümli-Brücke (Schlettern):	Werkhof, Lagerplatz
e	Zone Lifelen	Abwasserpumpwerk, Lagerplatz, Energie
f	Zone Eigenthal	Militärische Bauten und Anlagen, Schulbauten
g	Zone Eigenthal	Buswendeplatz
h	Zonen Eigenthal (Fuchsbühl) und 2 Zonen am Rümli	Parkierung für Erholungsgebiet, Entsorgung, WC
i	Zone Eigenthal	Bauten für touristische Zwecke (Restaurant, Loipenhaus, Hofladen, Parkplatz)

## ANHANG 2: GRÜNZONEN

<b>Nummer</b>	<b>Zweck/ Nutzung</b>
A	Freihaltung von Waldrändern im Siedlungsgebiet
B	Freihaltung im Siedlungsgebiet
C	Garten (u.a. als Spielfläche), Kleintieranlagen inkl. zugehörige Anlagen und Einrichtungen

### ANHANG 3: GEBIETE MIT FIRSTRICHTUNGSVORSCHRIFTEN

#### Ortsteil Lifelen

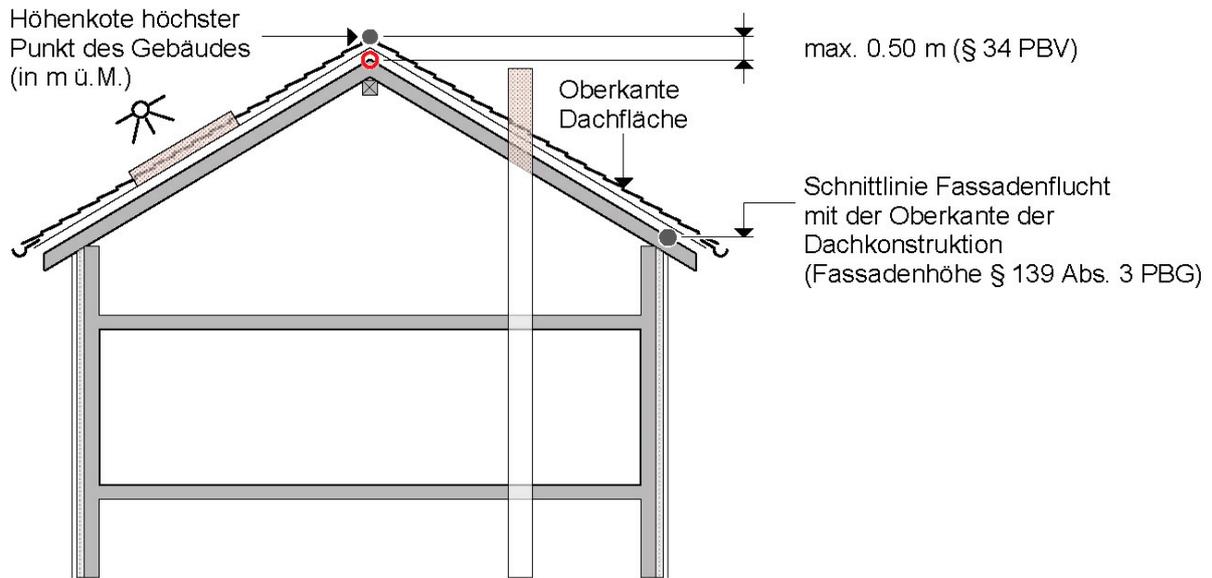


#### Ortsteil Eigenthal



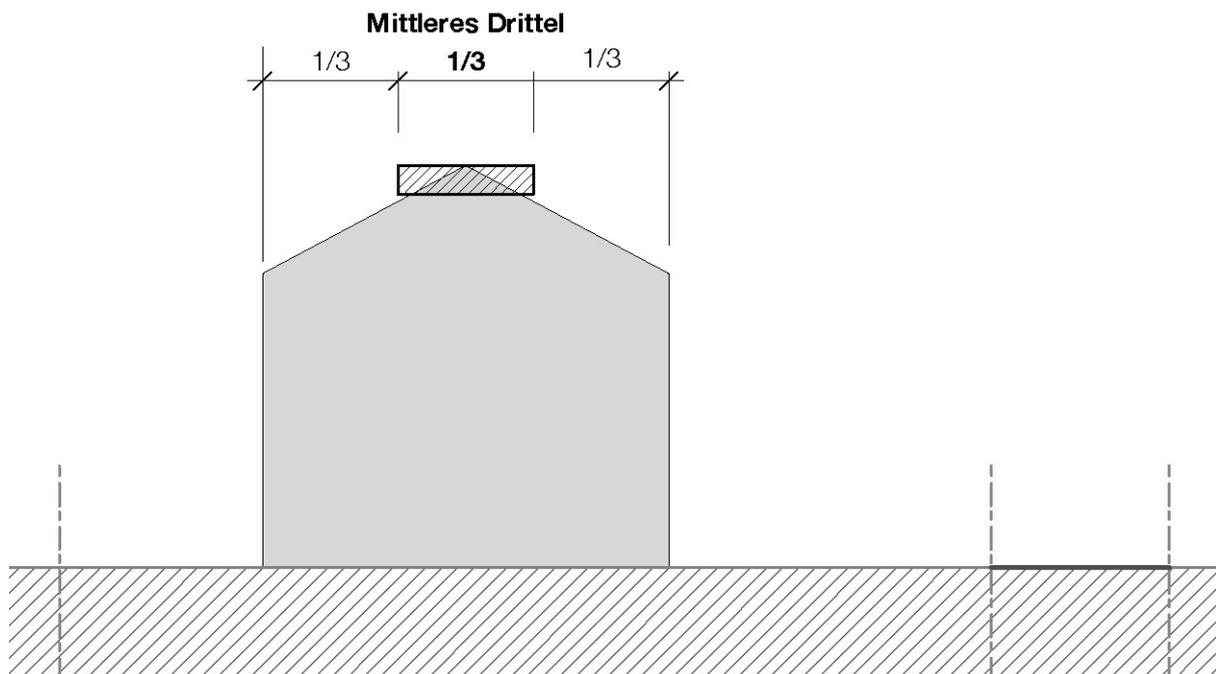
## ANHANG 4: ERLÄUTERENDE SKIZZEN

Anhang 4.1: Skizze zu Artikel 6 bis 8 Gesamthöhe, Oberkante Dachfläche, Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 1 bis 3 PBG, § 34 PBV) Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes

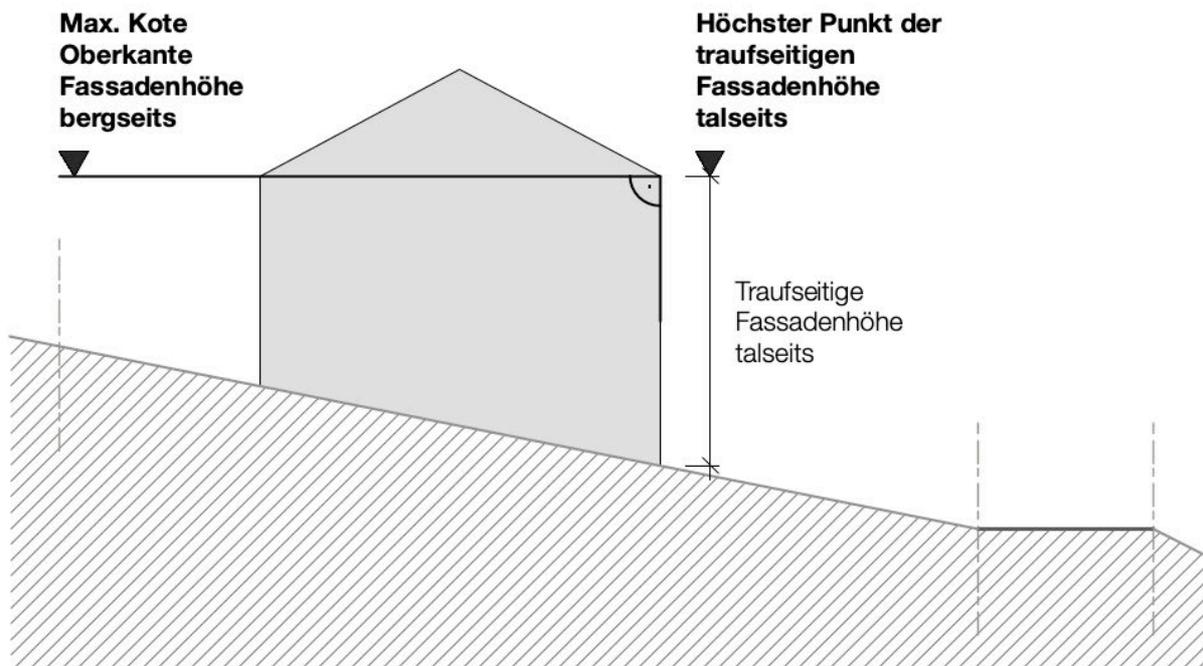


- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

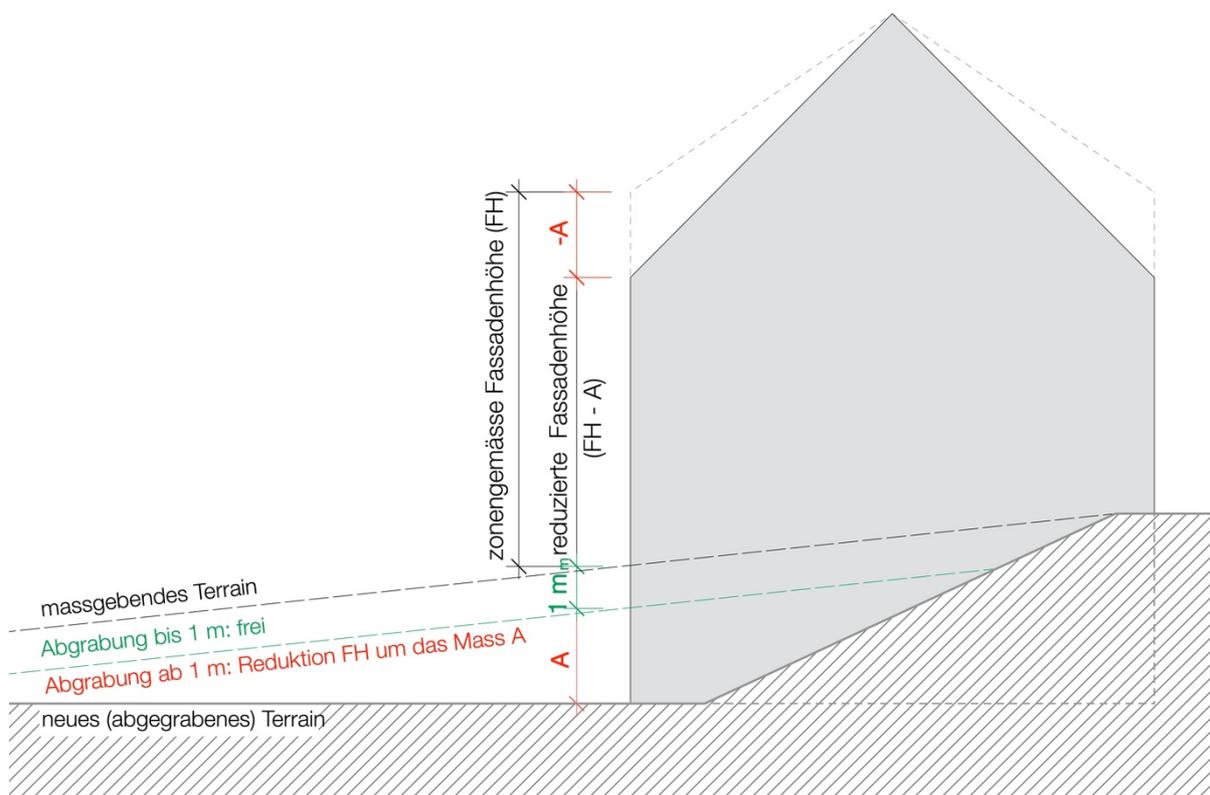
Anhang 4.2: Skizze zu Artikel 7 Absatz 2 Anordnung des Firstes



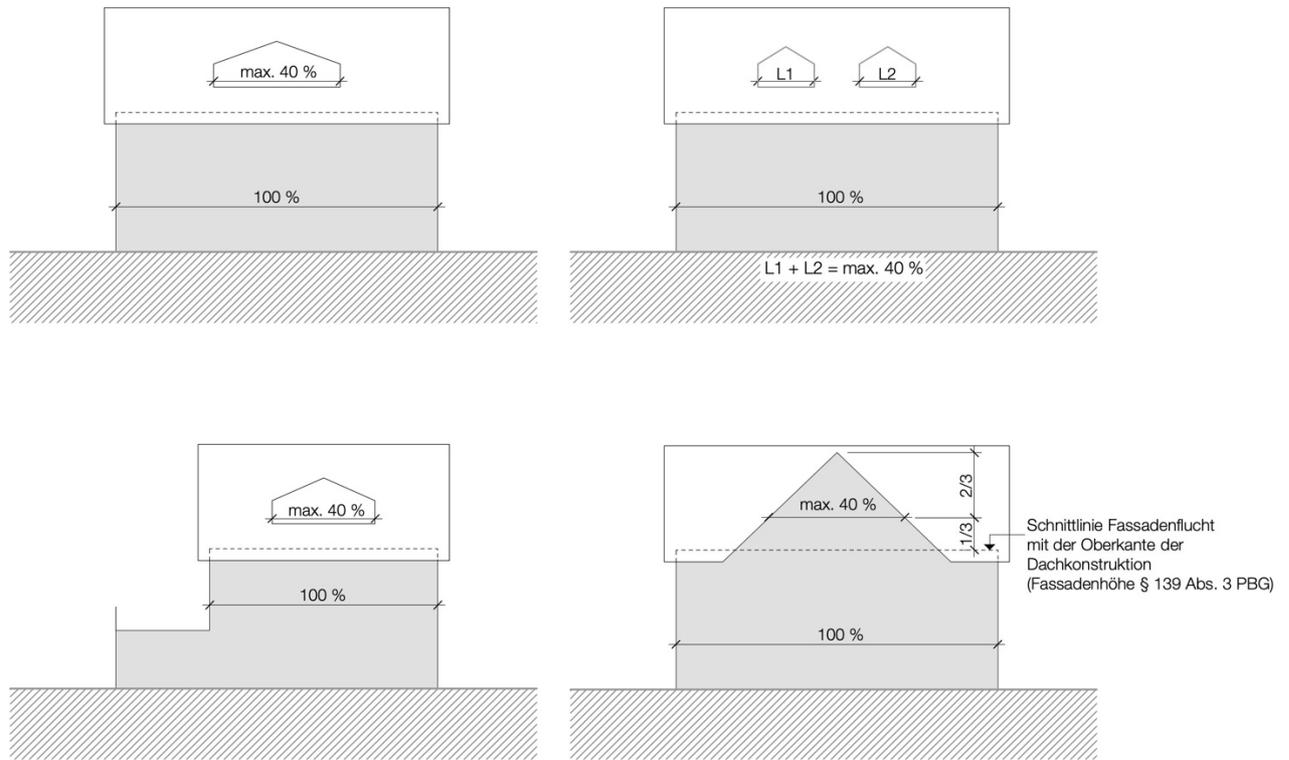
Anhang 4.3: Skizze zu Artikel 7 Absatz 2 Fassadenhöhe bergseits



Anhang 4.4: Skizze zu Artikel 35 Absatz 3 Abgrabungen / zulässige Fassadenhöhen

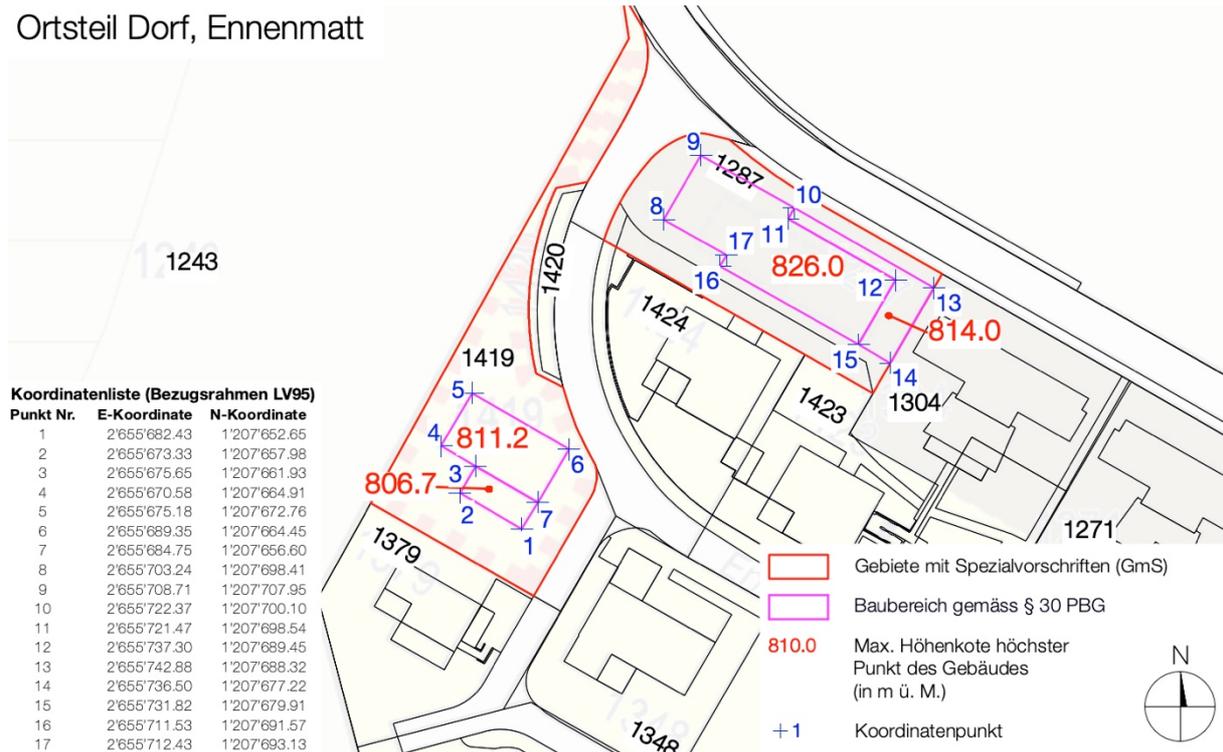


Anhang 4.5: Skizze zu Artikel 36 Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte

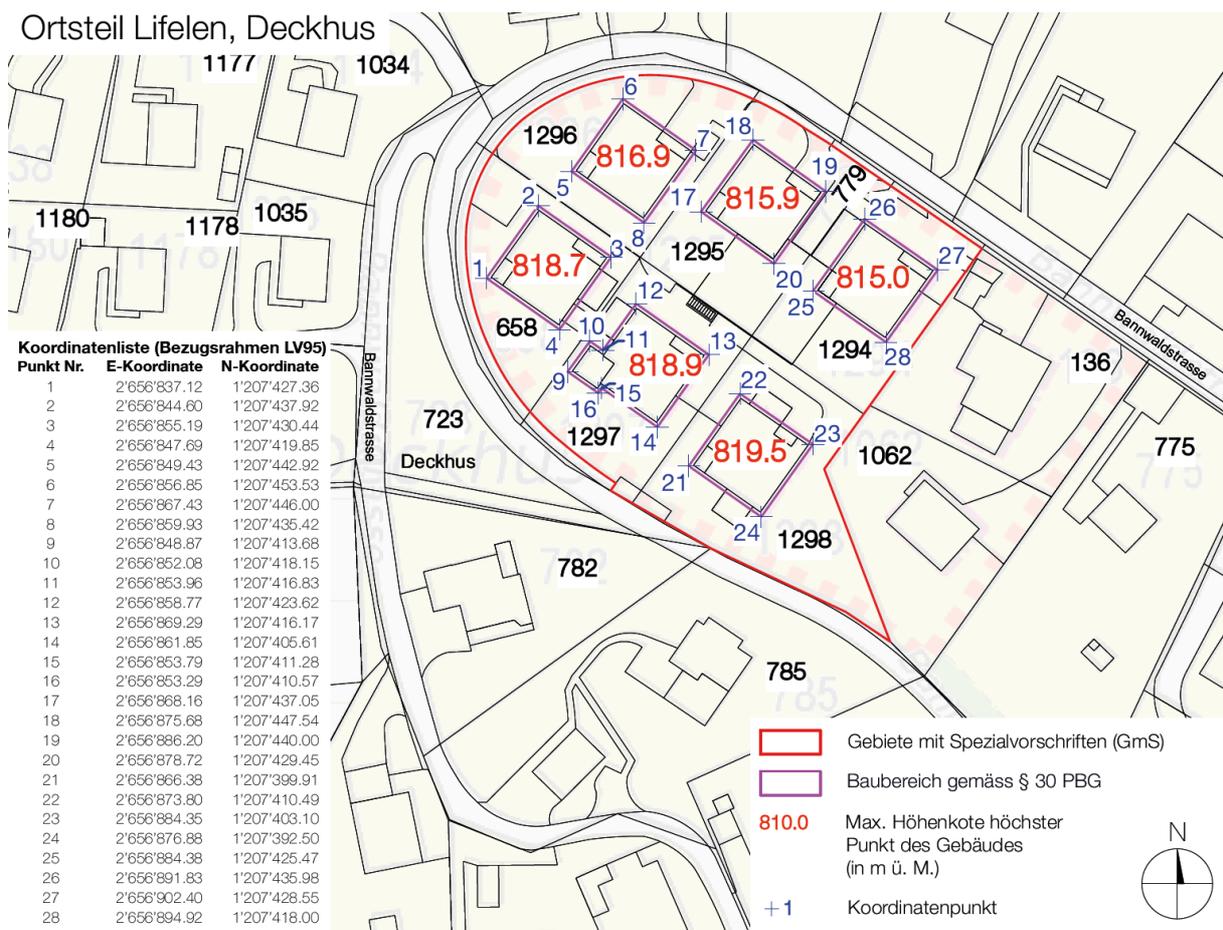


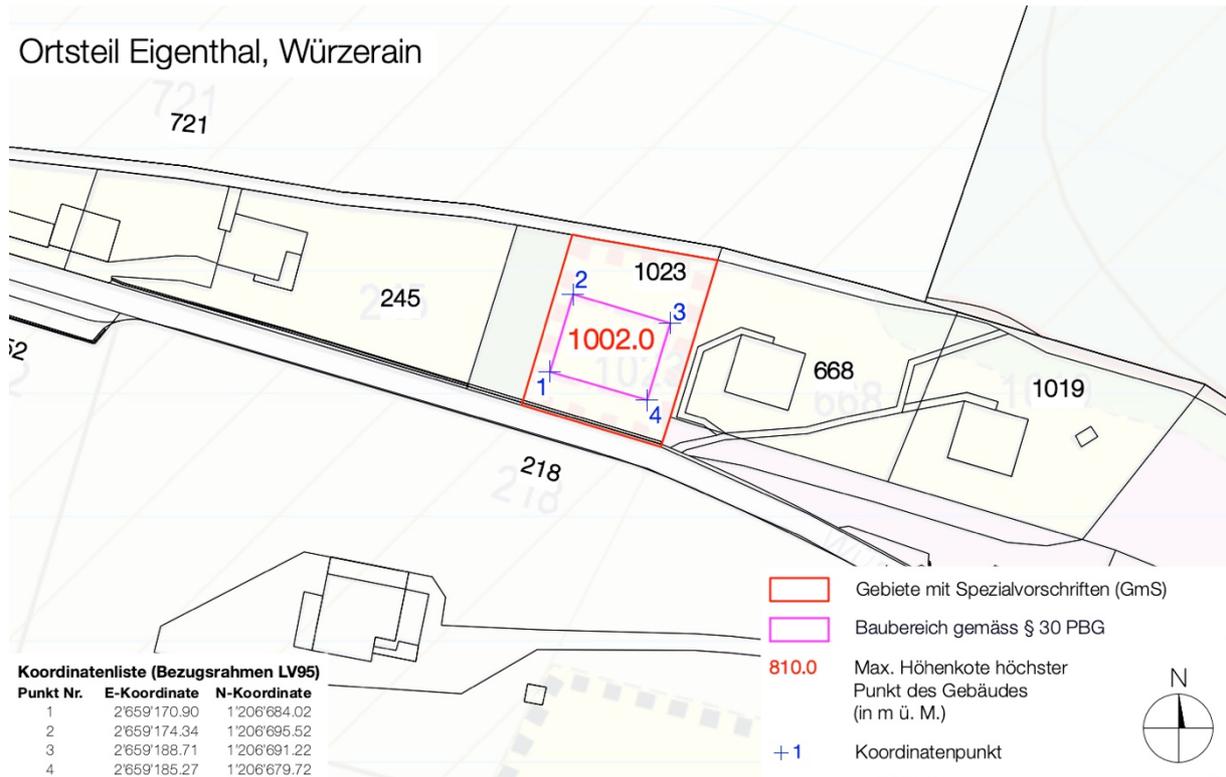


### Ortsteil Dorf, Ennenmatt



### Ortsteil Lifelen, Deckhus





## ANHANG 6: ABSTELLPLÄTZE FÜR FAHRZEUGE

### Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge

#### 1. Abstellplätze für Wohnungen (PP)

##### a) EFH, Doppel-EFH, Reihenhäuser

- Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern: 2 PP pro Wohnung
- Kleinwohnungen (< 3 Zimmer): 1 PP pro Wohnung

##### b) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:

- Wohnungen:  
zusätzlich 10 % als Besucherparkplätze markiert: 1.5 PP pro Wohnung + 10% Besucher PP

#### 2. Abstellplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen (PP)

(Zulässige Abweichungen zu den Anzahl Abstellflächen für Fahrzeuge siehe Artikel 44 Absatz 4)

Nutzungsart	1 Parkplatz für Beschäftigte pro	1 Parkplatz für Besucher und Kunden pro
Büros, Labors, Praxen	75 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Lagerräume, Archive	300 m <sup>2</sup>	-
Läden	150 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Fabrikation, Werkstätten	(siehe Artikel 44 Absatz 5)	
Restaurants, Cafés	25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen	12 Betten	4 Betten + 1 Carparkplatz pro 50 Betten
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.		10 Sitzplätze