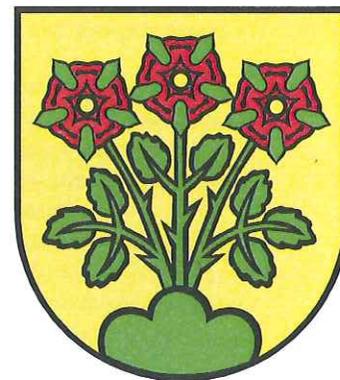


ZONENREGLEMENT



DER EINWOHNERGEMEINDE
LOSTORF



L 190780

§ 1

- | | | |
|---|--|------------------------|
| 1 | Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978, der Kantonalen Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978, Vorschriften zum Bauzonenplan und zum Gesamtplan der Gemeinde Lostorf. | Massgebende Grundlagen |
| 2 | Massgebend sind die vom Regierungsrat genehmigten Originalpläne, soweit sie nicht durch neuere Nutzungspläne abgeändert wurden. Sie liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Verkleinerte oder vervielfältigte Pläne haben nur hinweisenden Charakter. | Nutzungspläne |

§ 2

- | | | |
|---|--|--------------------|
| 1 | Der Bauzonenplan umfasst folgende Zonen:
LH Landhauszone ein- und zweigeschossig
W2n Wohnzone ein- und zweigeschossig mit niedriger Firsthöhe
W2 Wohnzone ein- und zweigeschossig
W2d Dichte Wohnzone ein- und zweigeschossig
W3 Wohnzone dreigeschossig
M2 Zone Mahren ein- und zweigeschossig
K2 Kernzone zweigeschossig
KR2 Kernrandzone ein- und zweigeschossig
LK2 Landwirtschaftliche Kernzone ein- und zweigeschossig
Z2 Zentrumszone ein- und zweigeschossig
ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein- bis dreigeschossig
ÖA Zone für öffentliche Anlagen
G(W) Gewerbezone mit Wohnanteil ein- und zweigeschossig
IG Gewerbezone inkl. nicht stark störende Industriebauten
BA Spezialzone Bad Lostorf gemäss Gestaltungsplan
FR Freihaltezone
WE Weilerzone ein- und zweigeschossig
SZ Sondernutzungszone gemäss Gestaltungsplan
R Reservezonen nach § 27 PBG | Bauzonenplan Zonen |
| 2 | Der Bauzonenplan bezeichnet als orientierenden Inhalt auch die vom Kanton unter Altertümerschutz gestellten Gebäude sowie schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude, ferner für das Ortsbild wichtige Bäume und Baugruppen. | Geschützte Objekte |

§ 2 – Fortsetzung

- Lärmempfindlichkeitsstufen 3 Er bestimmt im Siedlungsgebiet auch die (Lärm-) Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Die geltende Empfindlichkeitsstufe ist im Schema der Zonenvorschriften (Anhang) für jede Zone aufgeführt. Aufstufungen sind im Zonenplan markiert. Wo der Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe nicht ausdrücklich bezeichnet und ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.
- Wald und Hecken / Uferbestockungen 4 Im Bereich der Bauzone stellt der Zonenplan zudem die Bestockungen durch Wald und Hecken / Uferbestockungen dar. Die zugehörigen Abstände sind in den Erschliessungsplänen festgelegt.

§ 3

- Gesamtplan Verbindliche Inhalte 1 Der Gesamtplan umfasst folgende Zonen:
- a) Mit dem Gesamtplan grundeigentümergebunden festgesetzt:
- LW Landwirtschaftszone
 - GO Golfplatzzone
 - N(G) Naturschutzzone der Gemeinde
 - L(G) Landschaftsschutzzone der Gemeinde
 - SZ Sondernutzungszone gemäss Gestaltungsplan.
- Orientierende Inhalte b) Orientierend, zum Teil als Hinweis auf bereits rechtskräftige oder vom Kanton festzusetzende Planinhalte:
- BZ Bauzone und Weilerzone gemäss Bauzonenplan
 - QWS Quellwasserschutzzone gemäss separatem Plan
 - KA Kiesabbauzone gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan
 - KA+ Kiesabbaugebiet Erweiterungsstandort; Vororientierung
 - A Mit Abfällen belasteter Ablagerungsstandort (Art. 32c USG)
 - F1 Wald gemäss Waldgesetz
 - F2 Hecken/Ufergehölz gemäss NHV
 - Öffentliche Gewässer; Bach, eingedolter Bach
 - JSZ Kantonale Juraschutzzone
 - N(K) Kantonales Naturreservat
 - V(K) Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
 - BLN BLN-Gebiet (Landschaft von nationaler Bedeutung)
 - AF Archäologische Fundstelle
 - Kulturobjekte geschützt, schützenswert, erhaltenswert
 - Für das Ortsbild wichtige Bäume und Baumgruppen
 - GAS Korridor Gasleitung

§ 4

- 1 In den einzelnen Zonen gelten, gestützt auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Kantonale Bauverordnung (KBV) die nachstehenden Zonenvorschriften und die Massvorschriften gemäss Tabelle im Anhang I. Zonenvorschriften
- 2 Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen. Bestandesgarantie
- 3 In den Zonen LH, W2n, W2, W2d und Z2 erhalten Bauten, die durch Zusammenbau oder durch Ausscheidung und Nutzung gemeinsamer Einrichtungen Flächen einsparen, einen Ausnutzungsbonus. Darunter fallen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 2 voll ausgerüsteten Wohnungen ab 3 Zimmern, ferner Doppelhäuser, Reihenhäuser und Atriumhäuser, die mit mindestens einer öffnungslosen Brandmauer an ein Nachbargebäude angrenzen. Bei Reihenhäusern und Atriumhäusern können Bauten, an die beidseitig angebaut wird, den doppelten Bonus beanspruchen (Bonus pro Brandmauer). Bonus für landsparende Bauweise
- 4 In den Zonen LH, W2n, W2, W2d, KR2 und Z2 sind bei altrechtlichen Bauten bis zu 2 Geschossen kleinere An- und Ausbauten wie Erker, Zimmeranbauten, Dachausbauten, Garagen ausnahmsweise zulässig. Dabei darf die Ausnutzungsnummer um maximal 20% überschritten werden, vorausgesetzt, dass weder öffentliche Interessen, insbesondere der Ästhetik, der Wahrung des Quartierbildes und der Erhaltung ausreichender Grünflächen, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden. Bonus für altrechtliche Bauten Zonen LH, W2, W3 und Z2

§ 5

- In den Zonen K2, KR2, Z2, ÖBA, G(W) und G dürfen bestehende oder neu gepflanzte hochstämmige Bäume mit max. 40 m² pro Baum in die Grünflächennummer eingerechnet werden. Bäume, die in die Grünflächennummer eingerechnet sind, dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen. Grünflächennummer und Baumäquivalent Einrechnung von Bäumen

§ 6

Landhauszone LH 1 Die Landhauszone dient dem Schutz und der Aufwertung locker überbauter und intensiv durchgrünter Wohnquartiere. Neben der Wohnnutzung sind nichtstörende Dienstleistungsnutzungen wie Büros, Praxen, Coiffeur etc. zugelassen, sofern sie in ihrer Nutzung und baulichen Ausgestaltung dem Charakter und dem Zweck der Zone entsprechen.

§ 7

Wohnzonen W2, W3 Wohnzonen sind für das Wohnen bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

§ 8

Zone Mahren M2 1 Die Zone Mahren M2 dient der angemessenen Erweiterung des Siedlungsteils Mahren durch eine gemischte Nutzung und der Einpassung der Bauten in die Landschaft.

Nutzung 2 Zugelassen sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Gastwirtschaftsbetriebe, Läden und Kleingewerbe, deren Betrieb dem Charakter von Mahren entspricht und die keine störenden Immissionen erzeugen. Bauten und Anlagen mit störenden Auswirkungen wie z.B. offene Materiallager, Tiermastbetriebe und dergleichen sind nicht gestattet.

Gebäudehöhe 3 Die maximale Gebäudehöhe beträgt 5.50 m, an Hanglagen mit über 25% Neigung talseitig 6.50 m. Beträgt die Hangneigung weniger als 10% so darf die bergseitige Gebäudehöhe 4.50 m nicht übersteigen.

Gebäudestellung und Anpassung an das Terrain 4 Die Stellung der Bauten hat in Anpassung an das Gelände zu erfolgen, wobei die Firstrichtung parallel zum Hang erfolgen soll. Bauten sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass das Terrain nicht wesentlich verändert werden muss. Nötigenfalls sind die Gebäude zur Anpassung an das Terrain höhenmässig zu staffeln.

Dächer 5 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Walmdach mit 35° bis 45° Neigung auszuführen und mit naturroten Flach- oder Falzziegeln oder mit altporem oder braunem „Eternit“ (Glasfaserzementschiefer) einzudecken. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden kann die Baubehörde ausnahmsweise auch die Verwendung von braunem oder altporem „Welleternit“ zulassen.

Dachaufbauten 6 Dachaufbauten sind nur über eingeschossigen Fassaden und nur im ersten Dachgeschoss zugelassen. Sie dürfen mit ihrer Vorderfassade nicht vor der darunterliegenden Fassade liegen. Im übrigen gilt § 64 KBV.

§ 9

1 Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung. Kernzone K2

2 Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen. Nicht erlaubt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude. Nutzung

3 Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen. Gestaltung

4 Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. Grünstrukturen

5 Hauptgebäude sind mit Steildach beiderseits gleicher Neigung von mindestens 40° und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen. Dächer

6 Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und sollen zusammen eine gute Dachgestaltung ergeben. Für Dachflächenfenster gilt pro Fenster ein maximales Aussenmass von 1 m². Dachaufbauten sind als Schlepp-, Dreiecks- oder Giebellukarnen ohne sichtbares Mauerwerk gestattet. Sie sind harmonisch in die Dachfläche einzupassen und auf die Teilung der darunterliegenden Fassade abzustimmen. Dachaufbauten dürfen mit ihrer Vorderfassade nicht vor die darunter liegende Gebäudefassade gestellt werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Solarzellen sollen ziegelbündig in die Dachfläche eingefügt werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

7 Garagen sind in den Hauptbau zu integrieren. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sich eine freistehende Garage harmonisch in das Ortsbild einfügt. Im Strassenbild sichtbare Zufahrtsrampen sind nicht gestattet. Garagen und Zufahrten

8 Das Anbringen von Reklamen ausserhalb der Schaufenster ist bewilligungspflichtig. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen. Reklamen

9 Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig ist. Terrainveränderungen

§ 9 – Fortsetzung

- Begutachtung durch die Kernzonenkommission 10 Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche innerhalb der Kernzone der Kernzonenkommission zur Begutachtung zu unterbreiten. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der Kernzonenkommission Fühlung aufzunehmen.
- Ausnahmen 11 Die Baubehörde kann nach Anhören der Kernzonenkommission Abweichungen von den Bestimmungen nach Abs. 4 bis 8 sowie von den Massvorschriften im Anhang bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

§ 10

- Kernrandzone KR2 1 Die Kernrandzone will die für das Ortsbild wichtige Umgebung des Dorfkernes, insbesondere die Hofstätten oder eine vergleichbare Durchgrünung, erhalten und aufwerten, ohne eine bauliche Nutzung zu verunmöglichen.
- Nutzung 2 Zugelassen sind die Wohnnutzung sowie nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, soweit die Bauten und Anlagen der örtlichen Bautypologie entsprechen.
- Weitere Bestimmungen 3 Im übrigen gelten die entsprechenden Vorschriften der Kernzone (§ 9 Absätze 3 bis 6, 11 und 12).

§ 11

- Landw. Kernzone LK2 1 Die Landwirtschaftliche Kernzone umfasst Land inmitten der Bauzone, das zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben gehört und längerfristig landwirtschaftlich genutzt wird. Sie bezweckt die Erhaltung der Landwirtschaftsbetriebe und ihre Integration in das Dorf.
- Nutzung 2 Bauten und Anlagen dürfen die Landwirtschaftsbetriebe nicht verdrängen. Sie sind zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Nutzung dienen oder diese ergänzen.
- Immissionschutz 3 Bauten und Anlagen sind so auszuführen, dass sie auf angrenzende Wohngebiete möglichst wenig Immissionen erzeugen. Die Massentierhaltung sowie grössere Zucht- und Mastställe, die auf die Umgebung Lärm- und Geruchsmissionen zur Folge haben können, sind nicht zugelassen.
- Weitere Vorschriften 4 Soweit die Landwirtschaftliche Kernzone an die Kernzone K2 angrenzt, gelten die Vorschriften der Kernzone (§9 Absätze 3 bis 13 und Tabelle im Anhang). Für landwirtschaftliche Nebenbauten kann die Baubehörde nach Anhören der Kernzonenkommission Erleichterungen gestatten, soweit diese für eine zweckmässige Nutzung nötig sind und das Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen. In den übrigen Fällen gelten die Massbestimmungen der mehrheitlich angrenzenden Zone gemäss Tabelle im Anhang (ohne Ausnützungsziffer).

§ 12

- 1 Die Zentrumszone umfasst jene Ortsteile, die für die Entwicklung und Neubildung eines Dorfzentrums bestimmt sind, das auf möglichst engem Raum die für die Versorgung der Bevölkerung nötigen Einrichtungen enthält. Zentrumszone Z2
- 2 Zugelassen sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten, Läden, Büros und ähnliche Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Bauten. Nutzung

§ 13

- 1 Diese Zone ist für öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen bestimmt. Andere Bauten sind unzulässig. Soweit sie bestehen, dürfen sie unterhalten und - analog zu den Bestimmungen für zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzone - angemessen erweitert werden. Öffentliche Zone ÖBA Bestandegarantie
- 2 Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt. Abtretungspflicht

§ 14

- 1 Die Gewerbezone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe im Wohngebiet. Gewerbezone G(W)
- 2 Es sind Wohnbauten sowie Bauten mässig störender Betriebe zugelassen. Untersagt sind die Neuanlage und Erweiterung von Zucht- und Mastbetrieben sowie Industrie- und reine Lagerbauten. Nutzung

§ 15

- 1 Die Spezialzone Bad dient der Erhaltung und dem Ausbau von Einrichtungen, die mit dem Betrieb des Thermalbades Lostorf im Zusammenhang stehen. Spezialzone Bad BA
- 2 Bauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zugelassen. Die Baubehörde kann Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung wie z.B. Liftaufbauten, kleine Gerätehäuschen, Wege, Stützmauern, etc. auch ohne Erlass oder Änderung eines Gestaltungsplans bewilligen, wenn dadurch das Konzept der Bebauung und der Freiflächengestaltung nicht verändert wird und keine öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden. Bauten und Anlagen

§ 15 bis

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| Spezialzone
Bildungszentrum | 1 | Die Spezialzone Bildungszentrum bezweckt den Bestand und die Erweiterung des Bildungszentrums. |
| Nutzung | 2 | Zulässig sind Bauten für die Bildung, Forschung, Verwaltung mit den zugehörigen Nebennutzungen wie Wohnen und Unterkünfte für Studierende, Dozierende und Angestellte, Mensa und weitere dem Zonenzweck entsprechende Nutzungen. |
| Baumasse
und
Gestaltung | 3 | Es gilt Gestaltungsplanpflicht. Baumasse und Gestaltung werden im Gestaltungsplanverfahren festgelegt. |
| Empfindlich-
keitsstufe | 4 | ES III |
| Ziele des Ge-
staltungsplans | 5 | Im Gebiet Bildungszentrum sind folgende Ziele vorgegeben: <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterung des bestehenden Bildungszentrums im Sinne der bestehenden Anlage - Gestaltung eines attraktiven Übergangs Landschaft/Siedlung - Gute Gestaltung - Attraktiv gestaltete Aussenräume mit einem klar lesbaren Übergang von der Landschaft in das Areal - Eine zweckmässige Erschliessung, welche die angrenzenden Wohngebiete so wenig wie möglich tangiert. |

§ 16

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Industrie-/Ge-
werbezone IG | 1 | Die Gewerbezone ist bestimmt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die nicht stark stören sowie betriebsnotwendige Wohnungen. |
| Grünflächen | 2 | Die Grünflächen sind in der Regel im Bereich der Parzellengrenzen anzuordnen und naturnah zu bepflanzen. |

§ 17

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| Freihaltezone
FR | 1 | Freihaltezonen umfassen besonders reizvolle und exponierte Flächen und dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. |
| Nutzung | 2 | Zugelassen sind eine landwirtschaftliche Nutzung, die Nutzung als Garten oder Park, die artgerechte Haltung von Tieren sowie öffentliche Einrichtungen ohne grössere Hochbauten. |
| Bauten | 3 | Hochbauten bis max. 25 m ² Grundfläche sind zulässig, soweit sie für die nach Abs. 2 mögliche Nutzung nötig sind. |
| Grünstrukturen | 4 | Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen. |
| Terrainverän-
derungen | 5 | Terrainveränderungen sind nicht gestattet. |

§ 18

- | | | | |
|--|---|--|------------------|
| | 1 | Die Weilerzone umfasst das weitgehend überbaute Gebiet von geschlossenen Gebäudegruppen in ganzjährig bewohnten Kleinsiedlungen. Sie erlaubt eine angemessene Erweiterung der bestehenden, ausserhalb der Bauzone nicht standortbedingten Nutzungen im Rahmen der bestehenden Infrastruktur. | Weilerzone
WE |
| | 2 | Zugelassen sind Bauten und Anlagen, wenn sie sich in die bestehende Siedlung einordnen, die bestehende landwirtschaftliche Nutzung nicht verdrängen und <ul style="list-style-type: none"> a) von Personen ganzjährig bewohnt werden, die einen engen Bezug zum Weiler aufweisen, oder b) der landwirtschaftlichen Nutzung dienen, oder c) für die Versorgung des Weilers nötig sind. | Nutzung |
| | 3 | Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen. Bezüglich Dachform, Dachaufbauten und Terrainveränderungen gelten die entsprechenden Bestimmungen der Kernzone. | Gestaltung |

§ 19

- | | | | |
|--|---|--|---------------------------------------|
| | 1 | Ausserhalb der Bauzone ist die Bautätigkeit durch Art. 24 RPG, § 38 und § 38 ^{bis} PBG geregelt. Es dürfen nur zonenkonforme sowie ausnahmsweise standortgebundene Bauten und Anlagen erstellt werden. Das Kantonale Bau-Departement entscheidet über die Zonenkonformität, die Ausnahmegewilligung und über allfällige Einsprachen. | Bauten aus-
serhalb der
Bauzone |
| | 2 | Ausserhalb der Bauzone erstellt die Gemeinde in der Regel keine Erschliessungsanlagen und garantiert keine Anschlüsse an die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgung. | Erschliessung |
| | 3 | Die Gestaltung der Bauten soll zeitgemäss und der Nutzung entsprechend erfolgen. Sie sind hinsichtlich Bauart, Volumen, Dachform, Materialien und Farbgebung sowie in der Umgebungsgestaltung so auszuführen, dass sie das bestehende Landschaftsbild und vorhandene Gebäudegruppen nicht stören. Silobauten dürfen nur in Grün- Blau- oder Brauntönen eingefärbt und nicht mit auffälligen Reklameaufschriften versehen werden. | Gestaltung |

§ 20

- | | | | |
|--|---|---|----------------------------|
| | 1 | Sondernutzungszonen umfassen Flächen mit spezieller Nutzung, die keiner anderen Zone entsprechen. | Sondernut-
zungszone SZ |
| | 2 | Innerhalb der Sondernutzungszonen regelt ein Gestaltungsplan die Nutzung, die baupolizeilichen Bestimmungen und weitere Vorschriften nach Bedarf. | |

§ 20 bis
 Sondernutzungszone „Buechehof“ sind sozialtherapeutische zweigeschossige Bauten und Anlagen für seelenpflegebedürftige erwachsene Menschen zugelassen. Die genauen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sind im Gestaltungsplan festgehalten.

§ 21
 Landwirtschaftszone LW
 Weitere Bestimmungen

1 Die Landwirtschaftszone dient der Erhaltung der Ernährungsgrundlage und einer nachhaltigen Nutzung und Pflege des Bodens.
 2 Es gelten die Bestimmungen gemäss § 37^{bis} PBG und die obenstehenden Regeln für das Bauen ausserhalb der Bauzone.

§ 22
 Kiesabbauzone KA
 Weitere Kiesvorkommen

1 In der Kiesabbauzone regelt ein Gestaltungsplan den Abbau von Kiesvorkommen, die Rekultivierung und die spätere Nutzung.
 2 Gebiete, die für einen möglichen späteren Kiesabbau geeignet sind, sind im Gesamtplan als Orientierung eingetragen. Von dieser Zone gehen keine Rechtswirkungen aus.

§ 23
 Golfplatzzone GO
 Erschliessung

1 Innerhalb der Golfplatzzone regelt ein Gestaltungsplan den Bau und die Erweiterung des Golfplatzes und der zugehörigen Einrichtungen sowie die im öffentlichen Interesse liegenden Einzelheiten zum Unterhalt und Betrieb.
 2 Die Golfplatzzone ist keine Bauzone. Eine Erschliessungspflicht des Gemeinwesens gemäss § 101 PBG besteht nicht. Soweit notwendig gewährt die Gemeinde gegen volle Entschädigung den Anschluss an ihre Erschliessungsanlagen. Ausserhalb des Golfplatzareals hat sich die Erschliessung nach den Nutzungsplänen zu richten.

§ 24
 Naturschutzzone NS
 Nutzung
 Pflege und Unterhalt

1 Die Naturschutzzone dient der Erhaltung und Aufwertung der erfassten Gebiete und der darin enthaltenen Naturobjekte.
 2 Das Aussetzen von nicht standortgemässen, fremdländischen Tier- und Pflanzenarten ist verboten. Weiher dürfen nicht geschüttet oder trockengelegt werden.
 3 Die Pflege und der Unterhalt der Naturschutzzonen erfolgt durch den Natur- und Vogelschutzverein Lostorf.

§ 25

1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der typischen Landschaft sowie von besonders reizvollen gut einsehbaren oder besonders naturnahen Landschaftsräumen. Landschaftsschutzzone LS
 2 Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen), Ablagerungen und Deponien sind unzulässig. Unzulässig ist auch die Erstellung von Treibhäusern, Folientunnel und dergleichen, wenn sie für längere Zeit als für eine Vegetationsperiode bestehen. Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, usw. sind zu erhalten und zu pflegen. Nutzung, Bauten und Anlagen
 3 Der Bau kleinerer Bienenhäuser und Weidunterstände kann ausnahmsweise gestattet werden, wenn diese zur Bewirtschaftung nötig und auf den Standort angewiesen sind. Ausnahmen
 4 Der Bau von unversiegelten Parkplätzen für den Betrieb des Schloss Wartenfels ist gestattet, sofern diese Natur und Landschaft nicht beeinträchtigen. Parkplätze Schloss Wartenfels
 5 Im Bereich von bestehenden Gebäuden sind zonenkonforme oder standortgebundene Neubauten und Anlagen zulässig. Ebenfalls zulässig sind An-, Um- und Ausbauten bestehender Gebäude, soweit sie die Raumplanungsgesetzgebung einhalten.

§ 26

1 Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Bäume sind für das Orts- und Landschaftsbild und für die Erhaltung und Aufwertung eines natürlichen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber nach Möglichkeit erhalten werden. Baum/Baumgruppe
 2 Eine Beseitigung soll nur nach Rücksprache mit der Umweltschutzkommission erfolgen. Wenn möglich soll - auf freiwilliger Basis - eine Ersatzpflanzung mit gleichen oder ähnlichen standortheimischen Arten vorgenommen werden. Die Gemeinde kann sich an der Ersatzpflanzung kosten- und arbeitsmässig beteiligen. Ersatz
 3 Zuständig ist die Umweltkommission Zuständigkeit

§ 27

1 Die im Zonenplan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz. Es gilt die jeweilige Schutzverfugung. Kulturobjekte geschützt
 2 Für Gesuche an geschützten Kulturobjekten und an deren Umgebung, insbesondere auch für die Erneuerung und Änderung von Farben, Materialien, Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk etc. ist zusätzlich zur Baubewilligung die Zustimmung der Kant. Denkmalpflege erforderlich. Zuständigkeit

- § 28**
- Kulturobjekte schützenswert 1 Die im Zonenplan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz erhalten werden.
- Abbruch 2 Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist. Er wird nur bewilligt, wenn die Freihaltung im Sinn der Zweckbestimmung ist, andernfalls nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen mit dem Ortsbild verträglichen Neubau, wenn dessen Ausführung finanziell und zeitlich gesichert ist.
- Zuständigkeit 3 Die Baukommission unterbreitet Baugesuche, die schützenswerte Kulturobjekte oder ihre unmittelbare Umgebung betreffen, der Kernzonenkommission und der Kantonalen Denkmalpflege und berücksichtigt deren Stellungnahme bei ihrem Entscheid. Die kantonale Denkmalpflege prüft eine allfällige Unterschutzstellung, insbesondere bei Gefahr von Abbruch oder zweckwidriger Veränderung. Sie kann auch Beiträge leisten an die Erhaltung und Pflege der schützenswerten Objekte (§§ 27/28 Kulturdenkmäler-Verordnung).
- Vorabklärungen 4 Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der kantonalen Denkmalpflege Fühlung aufzunehmen.

- § 29**
- Kulturobjekte erhaltenswert 1 Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Lostorf. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Erscheinung und Substanz möglichst erhalten werden.
- Abbruch 2 Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist und gleichzeitig eine bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.
- Zuständigkeit 3 Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beiziehen.

- § 30**
- Leitungen 1 Leitungen sind so zu konzipieren, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- Geltungsbereich und unterirdische Führung 2 Im Sichtbereich von geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekten sowie in den Wohnzonen, ferner in den Zonen LH, K2, KR2, Z2, ÖBA, BA, WE und FR sind Leitungen unterirdisch zu führen, soweit nicht technische Gründe eine oberirdische Führung erfordern.

- § 31**
- 1 Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster (nach Art. 23 TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den "Kataster der belasteten Standorte" nach Art. 32c USG überführt wird. Dieser Kataster wird beim Amt für Umweltschutz AfU geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Er gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.
- 2 Bei Bauvorhaben auf "Durch Abfälle belasteten Standorten" sind durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Abfallverordnung (KAV) zu veranlassen. Anfallender Aushub ist entsprechend seiner Belastung speziell zu bewerten oder zu entsorgen.

- § 31 bis**
- 1 Teile des Baugebietes von Lostorf und Mahren sind durch die Naturgefahren Steinschlag und Rutschung bedroht. Die betroffenen Gebiete sind in der „kommunalen Gefahrenkarte“ und im Zonenplan bezeichnet. Mit dem Baugesuch sind die der Gefahr entsprechenden vorgesehenen Sicherheitsmassnahmen zu beschreiben und zu begründen. Die Baubehörde prüft diese. Sie kann weitergehende Abklärungen und Massnahmen wie z.B. Baugrunduntersuchungen oder Änderungen des Bauvorgangs verlangen.
- 2 In Gebieten mit erheblicher Gefährdung sind Neubauten nicht erlaubt. Bei bestehenden Bauten sind die nötigen Massnahmen in Koordination mit der Baubehörde und der Koordinationsstelle Naturgefahren des Kantons (Amt für Umwelt) einzelfallweise und unter Abwägung aller Interessen zu treffen.
- 3 Unzulässig sind „sensible“ Bauten und Anlagen, namentlich:
- in denen sich besonders viele Menschen aufhalten und die besonders schwer zu evakuieren sind;
 - an welchen oder durch welche besonders grosse Schäden auftreten können (z.B. Lager gefährlicher Stoffe);
 - an denen sehr grosse finanzielle Schäden zu befürchten sind.
- In Rutschgebieten ist der Rutschgefahr mit einer angepassten Bauform und Bauweise Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. In Steinschlaggebieten hat die Anordnung der Bauten und Nutzungen sowie die Fassaden- und Dachausbildung der Steinschlaggefahr Rechnung zu tragen. Es ist zu prüfen, ob die Baugrube während der Bauphase zu sichern ist.
- 4 Bei der Planung und Erstellung von Bauten und Anlagen ist der möglichen Gefährdung Rechnung zu tragen. Die Baugrube ist während der Bauphase zu sichern. Sensible Bauten und Anlagen nach Punkt 3 Abs. 1 sind zugelassen, wenn sie durch Massnahmen nach Punkt 3 Abs. 2 bzw. Abs. 3 geschützt werden.

§ 32Ausnahmen
Vorausset-
zungen

- 1 Bei ausserordentlichen Verhältnissen kann die Baukommission Ausnahmen von einzelnen Vorschriften dieses Reglementes gewähren, wenn ihre Einhaltung eine unverhältnismässige Härte bedeutete und weder öffentliche, noch schützenswerte private Interessen verletzt werden.

Auflagen

Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Anmeldung der Baukommission im Grundbuch angemerkert werden können.

§ 33Übergangs-
bestimmun-
gen
Inkrafttreten

- 1 Das Reglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Hängige Ge-
suche

- 2 Es findet Anwendung auf alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch hängig sind.

Aufgehobene
Bestimmun-
gen

- 3 Aufgehoben sind das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lostorf vom 22.12.1987 / 14.03.1989 / 09.07.1991 / 16.06.1992 und alle Gemeindevorschriften, soweit sie mit dem vorliegenden Reglement in Widerspruch stehen.

Vom **Gemeinderat genehmigt**
am **23. Oktober 2002 und 25. Juni 2001**

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindegeschreiber:

Ursula Rudolf

Markus von Däniken

Vom **Regierungsrat genehmigt**
am **19. Februar 2002 mit RRB Nr. 296**

Der Staatsschreiber:

Dr. Konrad Schwaller

Teilrevision genehmigt:**§ 25 Absatz 4 und 5 (neu)****Gemeinderat**, 18. Oktober 2004**Regierungsrat**, 01. März 2005, RRB 2005/533**§ 15^{bis} (neu)****Gemeinderat**, 11. August 2008**Regierungsrat**, 27. Oktober 2008, RRB 2008/1859**§ 20^{bis} (neu)****Gemeinderat**, 10. Mai 2010**Regierungsrat**, 14. September 2010, RRB Nr. 2010/1619**§ 31^{bis} (neu)****Gemeinderat**, 09. Mai 2011**Regierungsrat**, 31. Oktober 2011, RRB Nr. 2011/2241

Staatsschreiber

A. F.



ZONEN-SCHEMA	→ Bestimmung	GZ Geschosszahl	GH Gebäudehöhe max.	FH ¹ Firsthöhe max.	GL ² Gebäudelänge max.	AZ ³ Regel (Wohnen)	AZ ⁴ Bonus (Verdichtet)	AZ ⁵ Bonus (Allbauten)	ÜZ Überbauungsziffer	GFZ ⁶ Grünflächenziffer	ES ⁷ (Lärm)
Zone	siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§ 18 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§4 Abs. 3 ZR	§4 Abs. 4 ZR	§35 KBV §38 KBV	§36 KBV § 5 ZR	Art. 43 LSV
LH	§8 ZR §30 PBG	1-2 G	5.50 m (H 6.50 m) ^a	7.00 m	25 m	0.25	max 0.05 (auch RH)	20%	40%	50%	II
W2n	§7 ZR §30 PBG	1-2 G	5.50 m (H 6.50 m) ^a	7.00 m	25 m	0.30	MFH 0.05 RH 0.05	20%	50%	40%	II
W2	§7 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	-	30 m	0.30	MFH 0.05 RH 0.05	20%	50%	40%	II (III)
W2d	§7 ZR §30 PBG	1-2 G	7.50 m	-	40 m	0.40	MFH 0.10 RH 0.05	20%	50%	40%	II (III)
W3	§7 ZR §30 PBG	3 G	10.50 m	-	40 m	0.60	-	bis 2G: 20%; 3G: 0%	50%	40%	II
M2	§8 ZR §30 PBG	1-2 G	5.50 m (siehe §8 ZR)	-	25 m	0.30	-	20%	50%	40%	II
K2	§9 ZR §31 PBG	2 G	6.50 m	-	40 m	-	-	-	50%	40%; pro Baum 40m2	II (III)
KR2	§10 ZR §31 PBG	1-2 G	6.50 m	-	15 m	0.25	-	20%	30%	60%; pro Baum 40m2	II
LK2	§11 ZR §37 ^{III} PBG	1-2 G	6.50 m (7.50 m) ^a	-	40 m	-	-	-	-	-	III
Z2	§12 ZR §31 PBG	1-2 G	7.50 m	-	40 m	0.85 (W 0.40)	MFH 0.10 RH 0.05	20%	50%	40%; pro Baum 40m2	III
ÖBA	§13 ZR §34 PBG	1-3 G	9.00 m	-	-	-	-	-	frei	-	III
G(W)	§14 ZR §32 PBG	1-2 G	7.50 m	-	-	frei (W 0.30)	-	-	50%	25%; pro Baum 40m2	III
BA	§15 ZR §33 PBG	Gemäss Gestaltungsplan Unbedeutende Kleinbauten/Anlagen ausserhalb auch ohne GP									
IG	§15 ZR §33 PBG	frei	15.00 m	-	-	-	-	-	50%	15%; pro Baum 40m2	III
WE	§18 ZR §37 ^{III} PBG	1-2 G	6.50 m	-	25 m	-	-	-	40%	50%	III
FR	§17 ZR §36 ^{II} PBG	Die Flächen sind möglichst ursprünglich zu belassen. Zulässige Nutzung: Landwirtschaft, Garten, Park, Tierhaltung, öffentl. Einrichtungen, Bauten nur 1-geschossig mit max. 25 m2 Grundfläche.									
R	§19 ZR §27 PBG	Bis zur Untzonung in eine ordentliche Bauzone durch ein Nutzungsplanverfahren gelten § 18 ZR und die kantonalen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone (§ 38 und 38 ^{III} PBG).									
LW	§21 ZR §37 ^{III} PBG	Es gelten § 37 ^{III} PBG und die kantonalen und kommunalen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone.									
KA *	§22 ZR §24 ^I PBG	Der Kiesabbau und die Rekultivierung sind in einem Gestaltungsplan geregelt bzw. zu regeln.									
SZ+GO	§23 ZR §24 ^I PBG	Die Nutzung, die Baupolizeivorschriften und weitere nötige Vorschriften sind in einem Gestaltungsplan geregelt bzw. zu regeln.									
NS	§24 ZR §7 ^{II} NHV	Weiler dürfen nicht trockengelegt werden. Das Aussetzen von nicht standortgemässen oder fremdländischen Arten ist untersagt. Pflege u. Unterhalt erfolgen durch den Natur- und Vogelschutzverein Lostorf.									
LS	§25 ZR §38 PBG	Keine grösseren Bauten, Terralveränderungen, Ablagerungen, Treibhäuser etc. Erhaltung von Gehölzen, Kleinbauten wie Bienenhäuser, Weidunterstände etc. nur ausserhalb, ebenso Folientunnel max. 1 Jahr.									

Abkürzungen:

(W)	Max. Ausnützungsziffer für reine Wohnnutzung
MFH	Mehrfamilienhaus (mehrere Wohnungen auf einem Grundstück)
RH	Doppel-, Reihen- oder Atriumhaus (pro Parzelle nur 1 Wohnung)
ZR	Zonenreglement der Gemeinde Lostorf
BR	Baureglement der Gemeinde Lostorf
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
KBV	Kantonale Bauverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV)

1	Firsthöhe: Die Firsthöhe wird vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zur Oberkante des Firstes gemessen. Die Höhe wird über die ganze Länge des Firstes ausgemittelt, wobei die grösste Höhe die zulässige Firsthöhe um höchstens 1.50 m überschreiten darf.
2	Gebäudelänge: Ohne eingeschossige Gebäudeteile.
3	Ausnützung bei gemischter Nutzung: Es darf für das Wohnen maximal die in Klammer gesetzte Ausnützung beansprucht werden.
4	Bonus für landsparende Bauweise: Mehrausnützung für Mehrfamilienhäuser (MFH) sowie Doppel-, Reihen- und Atriumhäuser (RH). Reihen- und Atriumhäuser pro zusammengebaute Seite. Zusammengebaut sind Seiten, wenn sie als öfFnunglose Brandmauern auf der Grundstücksgrenze stehen.
5	Bonus für altrechtliche Bauten: Mehrausnützung beim Ausbau von Gebäuden, das bei Inkrafttreten dieses Reglementes bereits bestanden.
6	Grünfläche: Berechnungsart siehe §6 ZR und § 36 KBV.
7	Lärmempfindlichkeitsstufen (ES): Bestimmt das Mass der zulässigen Lärmimmissionen. Im Zonenplan sind die Änderungen von der jeder Zone zugewiesen ES gekennzeichnet. Die Aufstufungen (ES II zu ES III) sind schraffiert.
8	Gebäudehöhe am Hang: Bei Hanglagen über 25% Neigung in der Zone LH und W2n beträgt die zulässige Gebäudehöhe 6.50 m.
9	Gebäudehöhe in der LK2: Wo die LK2 nicht an die Kernzone angrenzt, gilt eine Gebäudehöhe von 7.50 m.

Indexverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbruch	14
Abfallbelastete Standorte	15
Abtretungspflicht	9
Aufgehobene Bestimmungen	16
Auflagen	16
Ausnahmen	8, 13, 16
Baum/Baumgruppe	13
Baummasse und Gestaltung	10
Bauten	10
Bauten ausserhalb der Bauzone	11
Bauten und Anlagen	9
Bauzonenplan	3
Begutachtung durch die Kernzonenkommission	8
Bestandesgarantie	5
Bonus für altrechtliche Bauten	5
Bonus für landsparende Bauweise	5
Dachaufbauten	6, 7
Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	7
Dächer	6, 7
Einrechnung von Bäumen	5
Empfindlichkeitsstufe	10
Erhebliche Gefährdung	15
Ersatz	13
Erschliessung	11, 12
Freihaltezone FR	10
Garagen und Zufahrten	7
Gebäudehöhe	6
Gebäudestellung und Anpassung an das Terrain	6
Geltungsbereich und unterirdische Führung	14
Geringe Gefährdung	15
Gesamtplan	4
Geschützte Objekte	3
Gestaltung	7, 11
Gewerbezone G(W)	9
Golfplatzzone GO	12

Indexverzeichnis -

Fortsetzung

	<u>Seite</u>
Grünflächen	10
Grünflächenziffer und Baumäquivalent	5
Grünstrukturen	7, 10
Hängige Gesuche	16
Immissionsschutz	8
Industrie-/Gewerbezone IG	10
Inkrafttreten	16
Kernrandzone KR2	8
Kernzone K2	7
Kiesabbauzone KA	12
Kulturobjekte erhaltenswert	14
Kulturobjekte geschützt	13
Kulturobjekte schützenswert	14
Landhauszone LH	6
Landschaftsschutzzone LS	13
Landw. Kernzone LK2	8
Landwirtschaftszone LW	12
Lärmempfindlichkeitsstufen	4
Leitungen	14
Massgebende Grundlagen	3
Massnahmen	15
Mittlere Gefährdung	15
Naturgefahren	15
Naturschutzzone NS	12
Nutzung	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Nutzung, Bauten und Anlagen	13
Nutzungspläne	3
Öffentliche Zone ÖBA	9
Orientierende Inhalte	4
Parkplätze Schloss Wartenfels	13
Pflege und Unterhalt	12
Reklamen	7
Sondernutzungszone „Buechehof“	12
Sondernutzungszone SZ	11

	<u>Seite</u>
Spezialzone Bad BA-----	9
Spezialzone Bildungszentrum -----	10
Terrainveränderungen -----	7
Terrainveränderungen -----	10
Übergangsbestimmungen-----	16
Verbindliche Inhalte-----	4
Vorabklärungen -----	14
Wald und Hecken / Uferbestockungen -----	4
Weilerzone WE -----	11
Weitere Bestimmungen-----	8, 12
Weitere Vorschriften -----	8
Wohnzonen W2, W3-----	6
Zentrumszone Z2-----	9
Ziele des Gestaltungsplans-----	10
Zone Mahren M2 -----	6
Zonen-----	3
Zonen LH, W2, W3 und Z2 -----	5
Zonenvorschriften -----	5
Zuständigkeit -----	13, 14