



NOTTWIL
Der Stern am Sempachersee

GEMEINDE NOTTWIL

BOTSCHAFT

Gesamtrevision der Ortsplanung

**Zweite öffentliche Auflage vom
26. Februar bis 26. März 2024**

Diese Botschaft gibt eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Im Übrigen verweisen wir betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung auf die Botschaft der 1. öffentlichen Auflage. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Alle übrigen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.nottwil.ch eingesehen werden. Die Ortsplanungsakten stehen während der öffentlichen Auflage auch in der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

Das Wichtigste in Kürze:

Durch die Ortsplanung werden die Bau- und Nutzungsvorschriften in der Gemeinde Nottwil definiert. Massgebend sind dabei vor allem das Bau- und Zonenreglement mit dem Zonenplan. Aufgrund der Änderungen in den übergeordneten Gesetzen und Planungen müssen die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Nottwil gesamthaft überarbeitet werden.

Für die Überarbeitung hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Die Kommission hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anpassungen vorbereitet. Die vom Gemeinderat verabschiedeten Unterlagen wurden der Bevölkerung bereits mit der öffentlichen Mitwirkung aufgezeigt. Der Kanton Luzern hat die Unterlagen der Gemeinde Nottwil vorgeprüft und punktuelle Änderungen beantragt.

Die 1. öffentliche Auflage fand vom 5. Juni bis 4. Juli 2023 statt. Anschliessend wurden Einspracheverhandlungen geführt. Einzelne Einsprachen führen zu Änderungen, welche in einer 2. öffentlichen Auflage aufgelegt werden. Alle übrigen Planinhalte in den Zonenpläne und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Im Sinn von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind folgende Anpassungen der Planungsinstrumente der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Alle übrigen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens. Die planerischen Grundlagen und Herleitungen der Anpassungen sind in dieser Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert und erläutert.

1 Bisheriger Planungsverlauf

Die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision dauerte vom 5. Juni bis 4. Juli 2023. Während der Einsprachefrist gingen 14 Einsprachen ein. Im Sommer und Herbst 2023 fanden die Einsprachenverhandlungen statt. Einige Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen oder es konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Einzelne Einsprachen sind noch nicht erledigt. Im Rahmen der Einsprachenbehandlung wurden aus Sicht des Gemeinderates zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die Ziele und übergeordneten Rahmenbedingungen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht infrage stellen, berücksichtigt. Einzelne weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten nimmt der Gemeinderat von sich aus vor, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

2 Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage

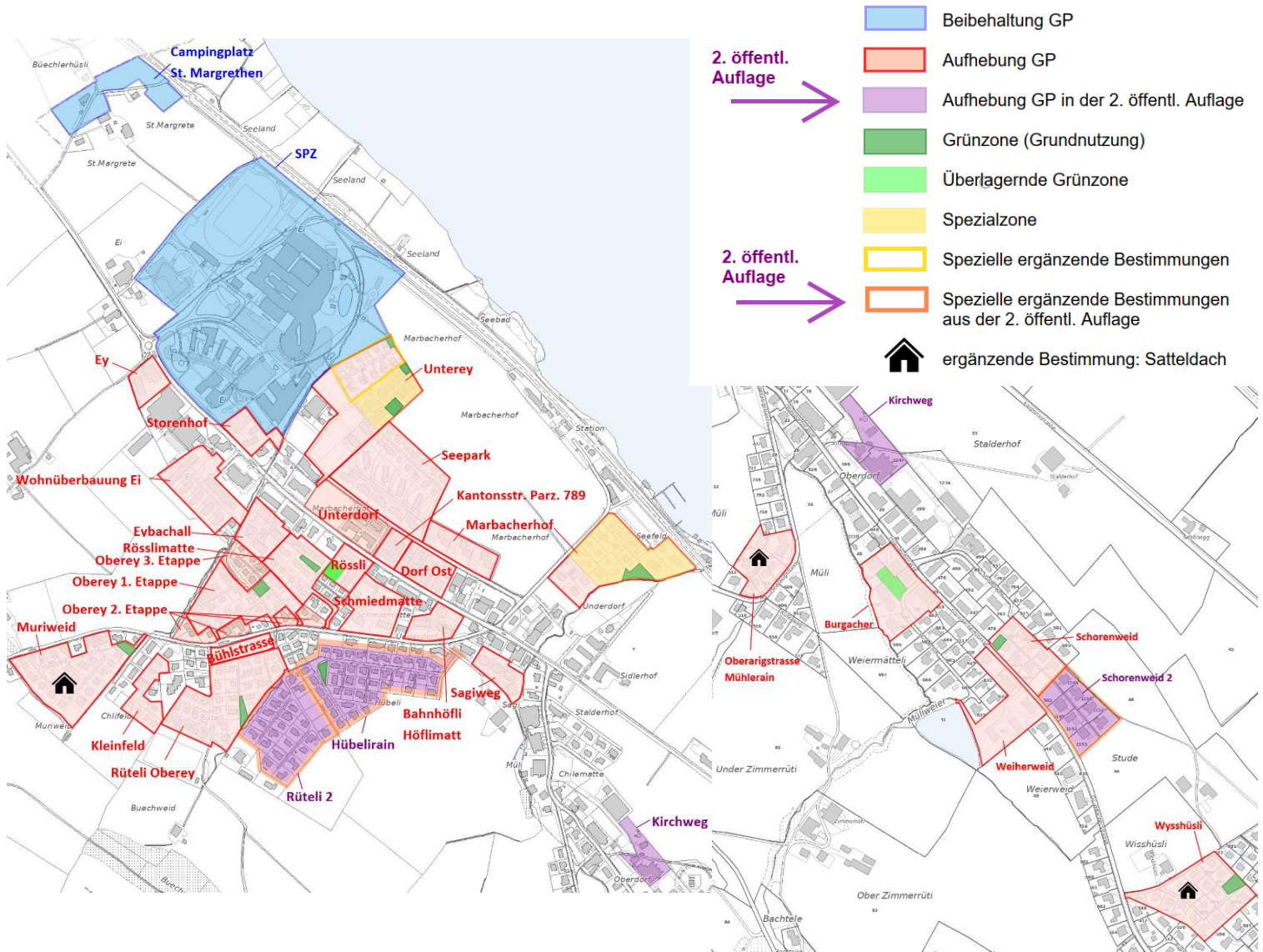
Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

Alle übrigen Planinhalte in den Zonenpläne und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens. Die Änderungen von der 1. zur 2. öffentlichen Auflage werden im Folgenden dokumentiert und erläutert. Zudem stehen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage ein Auszug des Bau- und Zonenreglements (BZR) mit den Änderungen sowie ein Änderungsplan mit den Änderungen des Zonenplans zur Verfügung.

2.1 Änderungen im Umgang mit Gestaltungsplänen

In Nottwil bestehen diverse Gestaltungspläne (GP). Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die bestehenden Sondernutzungspläne zu überprüfen. Wo die GP nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die GP (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und Nutzungsmasse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Viele GP sind zur Aufhebung vorgesehen, damit ist zukünftig die reguläre Bau- und Zonenordnung gemäss Zonenplan und BZR massgebend. Für einige aufzuhebende GP werden spezielle Wohnzonen festgelegt, Grünzonen zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen ausgeschieden und weitere Bestimmungen ins BZR (z.B. betreffend Dachgestaltung) aufgenommen.

Für die noch nicht vollständig überbauten Quartiere war die Aufhebung des GP im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht vorgesehen, um eine Gleichbehandlung der Grundeigentümer bei der Bebauung der letzten Grundstücke zu gewährleisten. Aufgrund diverser Einsprachen zum Umgang mit den Gestaltungsplänen, für welche die Beibehaltung vorgesehen war, wurde das Vorgehen nochmals überprüft und neu beurteilt. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden vier weitere Gestaltungspläne (Hübelirain, Kirchweg, Rüteli II und Schorenweid 2) zur Aufhebung vorgesehen. Sie sind alle nicht PBG-konform und müssten ohne Aufhebung überarbeitet werden. Die wenigen unüberbauten Grundstücke können nun nach den neu geltenden Zonenbestimmungen bebaut werden, ohne dass der Charakter des Quartiers wesentlich verändert wird. Dazu wurden Bestimmungen aus den Gestaltungsplänen in den Zonenplan und / oder das Bau- und Zonenreglement übernommen, um gewisse Aspekte der Bebauung (z.B. Höhe) zu sichern. Die Änderungen werden in den folgenden beiden Kapiteln ausgeführt.



2.2 Änderungen im Zonenplan

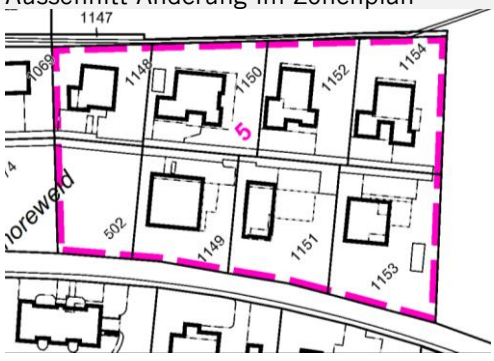
Im Zonenplan werden diverse Änderungen vorgenommen, vergleiche dazu den Plan «Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage» in welchem die Differenzen dargestellt werden.


<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p> <p>W-9.50 d Wohnzone 9.50 dicht</p>	<p>Änderung Reduktion Verkehrszone und Umzonung in Wohnzone 9.50 dicht</p> <p>Erläuterungen Beim Grundstück Nr. 1131 wird die Verkehrszone auf die Strasse reduziert und der Wendepplatz in der Wohnzone belassen. Der Wendepplatz ist im Grundbuch mit Dienstbarkeiten gesichert. In der Verkehrszone würde die Fläche des Wendepplatzes bei der anrechenbaren Grundstücksfläche abgezogen. Die Änderung entspricht der üblichen Praxis.</p>
---	---


<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p> <p>W-17 Wohnzone 17</p>	<p>Änderung Reduktion Verkehrszone und Umzonung in Wohnzone 17</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Beim Grundstück Nr. 678 wird die interne Erschliessung nicht als Verkehrszone ausgeschieden, sondern in der Wohnzone belassen. Mit der Gestaltungsplan-Pflicht wird beabsichtigt bzw. soll offen bleiben, ob das Areal neu strukturiert und die Erschliessung anders gelöst werden. Eine Festlegung der Verkehrszone würde die Realisierung der neuen Überbauung unnötig erschweren.</p>
---	---

<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p> <p>W-9.50 n Wohnzone 9.50 normal</p>	<p>Änderung Umzonung Quartier Muriweid von W-9.50 dicht in W-9.50 normal</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Das Quartier Muriweid wird von der W-9.50 dicht in die W-9.50 normal umgezont. Die maximale Gesamthöhe bleibt gleich, jedoch wird die maximale Überbauungsziffer (ÜZ-A) von 0.30 auf 0.21 reduziert. Mit der höheren Überbauungsziffer wäre eine erhebliche Verdichtung im Quartier ermöglicht worden, welche nicht dem ehemaligen Gestaltungsplan und der Lage am Siedlungsrand entspricht. Mit 0.24 (ÜZ-B für Schrägdächer) wird der 80%-Wert des Bestandes (ohne Ausreisser) abgebildet.</p>
--	--

<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p> <p>R Reservezone Wald, inkl. statischer Waldrand</p>	<p>Änderung Aktualisierung Zonengrenze zwischen Wald und Reservezone</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Im Oberdorf wurde der Wald im Zonenplan und damit die Zonenabgrenzung der Reservezone leicht an den aktuellen Stand der amtlichen Vermessung angepasst, welche massgebend für die Waldabgrenzung ist.</p>
--	--

<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt eines Zonenplans für das Gebiet Schorenweid. Es sind mehrere Grundstücke mit ihren Nummern (1147, 1148, 1150, 1152, 1154, 502, 1149, 1151, 1153) dargestellt. Ein Bereich ist mit einer pinken gestrichelten Linie hervorgehoben, die als 'Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen' bezeichnet wird. Ein kleiner pinker Kasten mit der Zahl '1' ist ebenfalls zu sehen.</p>	<p>Änderung Ergänzung «Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen» im Gebiet Schorenweid</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Der Gestaltungsplan Schorenweid 2 wird aufgehoben. Um die bisherigen Möglichkeiten des Gestaltungsplans bestmöglich abzubilden, werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, vgl. Details zu Änderungen im BZR im Kapitel 2.3 dieser Botschaft.</p>
--	---

<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt eines Zonenplans entlang der Studenstrasse. Grundstücke mit den Nummern 731, 592, 732, 594, 820, 595, 853, 819 und 593 sind dargestellt. Ein grüner schraffierter Bereich auf Grundstück 820 ist als 'Grünzone A / Grünzone B' markiert. Ein kleiner grüner Kasten mit der Buchstaben 'G' ist ebenfalls zu sehen.</p>	<p>Änderung Ergänzung überlagerte Grünzone</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Beim Grundstück Nr. 820 wird auf einer Teilfläche eine überlagerte Grünzone B festgelegt. Die Nutzung wurde mit der Bebauung der drei umliegenden Grundstücke konsumiert. In der Grünzone (Grundnutzung oder Überlagerung) sind Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze und Freizeitanlagen (inkl. gemeinschaftlich genutzte Gartenhäuser) sowie bestehende Einstellhallen zulässig. Bei der überlagerten Grünzone wird die darunterliegende Fläche in der Wohnzone zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.</p>
---	--

<p>Ausschnitt Änderung im Zonenplan</p>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt eines Zonenplans für das Gebiet Hübelerrain. Es sind viele Grundstücke mit ihren Nummern (z.B. 444, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300) dargestellt. Ein Bereich ist mit einer pinken gestrichelten Linie hervorgehoben, die als 'Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen' bezeichnet wird. Eine rote gestrichelte Linie ist als 'Baulinie' markiert. Ein kleiner pinker Kasten mit der Zahl '1' ist ebenfalls zu sehen.</p>	<p>Änderung Ergänzung Baulinien und «Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen»</p> <p>Erläuterungen</p> <p>Der Gestaltungsplan Hübelerrain wird aufgehoben. Um die Quartierstruktur zu erhalten, werden einige Bestimmungen und Planinhalte aus dem GP ins Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie den Zonenplan übernommen: Entlang der Stichstrassen werden Baulinien festgelegt, um die Bebauung gemäss dem Gestaltungsplan und den bestehenden Bauten weiterhin zu ermöglichen. Abweichend von der W-9.50 dicht wird eine leicht höhere Überbauungsziffer festgelegt. Um einen Hinweis auf die ergänzenden Bestimmungen zu geben, wird im Zonenplan die Markierung ergänzt. Für Details zu den Änderungen im BZR, vgl. Kapitel 2.3 dieser Botschaft.</p>
---	---

Ausschnitt Änderung im Zonenplan



Änderung

Ergänzung zwei verschiedener Baubereiche und «Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen»

Erläuterungen

Der Gestaltungsplan Rüteli II wird aufgehoben. Um die Quartierstruktur zu erhalten, werden einige Bestimmungen und Planinhalte aus dem GP ins Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie den Zonenplan übernommen:
 Da die bisherigen Baubereiche von den ordentlichen Grenzabständen abweichen, werden diese aus dem Gestaltungsplan in den Zonenplan übernommen. Pro Baubereich werden maximale Höhenkoten festgelegt, welche aus dem Gestaltungsplan übernommen werden und eine tiefere Gesamthöhe als 9.5 m vorgeben. Abweichend von der W-9.50 normal wird eine leicht höhere Überbauungsziffer festgelegt. Um einen Hinweis auf die ergänzenden Bestimmungen zu geben, wird im Zonenplan die Markierung ergänzt. Für Details zu Änderungen im BZR, vgl. Kapitel 2.3 dieser Botschaft.

Ausschnitt Änderung im Zonenplan



Änderung

Anpassung Baubereiche

Erläuterungen

Die Baubereiche im Seefeld werden in Richtung Dorf leicht vergrössert. Dort liegen die Hauseingänge der Bauten, welche zukünftig auch überdacht werden können.
 Die Veränderung beträgt 1 m, so dass ein Abstand von 4 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Dies entspricht auch dem ordentlichen Grenzabstand gemäss PBG.

2.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Darstellung der Änderungen in roter Schriftfarbe

Art. 5 Wohnzonen W

4. Für bestimmte Gebiete gelten ergänzende oder abweichende Bestimmungen, vgl. Art. 15 BZR und Anhang IV.

Erläuterungen

Bereits für die 1. öffentliche Auflage wurden in einigen Gebieten ergänzende Bestimmungen festgelegt. Aufgrund der Änderungen im Zusammenhang mit den Aufhebungen von Gestaltungsplänen wird im Artikel Wohnzonen noch ein Verweis auf diese Bestimmungen ergänzt, um mehr Transparenz gegenüber Grundeigentümern und Planern zu schaffen.

Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand

1. Am Zonenrand der Bauzonen werden keine Ausnahmen zum ordentlichen Grenzabstand, dem Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten sowie dem Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gem. § 122 ff. PBG bewilligt. ~~Können sich die betroffenen Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag einigen, können für Absturzgeländer auf Stützmauern Ausnahmen bewilligt werden.~~
2. Stützmauern und Einfriedungen (Stelen, Zäune, etc.) dürfen am Bauzonenrand bis auf eine Höhe von max. 1.50 m errichtet und an die Grenze gestellt werden. Sind sie höher als 1.50 m müssen die gesetzlichen Abstände eingehalten werden. Können sich die betroffenen Grundeigentümer in einem Dienstbarkeitsvertrag einigen, können für Absturzgeländer auf Stützmauern Ausnahmen bewilligt werden.

Erläuterungen

Der zweite Satz in Abs. 1 gehört inhaltlich in den Absatz 2. Dies wird korrigiert.

Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

1. Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen. Die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG, SRL 755) sind in jedem Fall zu beachten.⁵

Fussnoten:

⁵ Zwei Abstellplätze können auch hintereinander angeordnet werden, wenn diese der gleichen Wohnung bzw. dem gleichen Gewerbe zugeordnet werden.

Erläuterungen

Aufgrund der neuen Praxis der Gemeinde wird ergänzt, dass zwei Abstellplätze – z.B. in einer Garage, Einstellhalle – hintereinander angeordnet werden können, wenn sie der gleichen Wohnung bzw. dem gleichen Gewerbe zugeordnet werden.

Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

1. Folgende Gestaltungspläne sowie jegliche Änderungen derer werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:
 - ...
 - Hübelirain
 - Kirchweg
 - Rüteli II
 - Schorenweid 2
 - ...

2. Für folgende Gestaltungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG. Sie können bis zum 31. Dezember 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang PBG fertiggestellt werden. Folgende Gestaltungspläne werden nicht mit der Genehmigung dieses Reglements nicht aufgehoben:

- ...
- ~~Hübelirain~~
- ~~Kirchweg~~
- ~~Rüteli II~~
- ~~Schorenweid 2~~
- ...

Erläuterungen

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden vier weitere Gestaltungspläne (Hübelirain, Kirchweg, Rüteli II und Schorenweid 2) zur Aufhebung vorgesehen. Sie sind alle nicht PBG-konform und müssten ohne Aufhebung überarbeitet werden. Die wenigen unüberbauten Grundstücke können nun nach den neu geltenden Zonenbestimmungen bebaut werden, ohne dass der Charakter des Quartiers wesentlich verändert wird. Dazu wurden Bestimmungen und Planinhalte aus den Gestaltungsplänen in den Zonenplan und / oder das Bau- und Zonenreglement übernommen, um gewisse Aspekte der Bebauung (z.B. Höhe) zu sichern.

Abs. 2 wird angepasst, da die Übergangsbestimmungen für die Fertigstellung von Gestaltungsplänen nach den weiter geltenden Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG nur bis Ende 2023 gelten und diese Frist nun verstrichen ist. Es bleiben zudem auch nur noch zwei Gestaltungspläne bestehen: Campingplatz St. Margrethen und SPZ.

Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Art. 14: Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Bezeichnung	Bestimmungen
Seefeld	<p>Zweck</p> <p>Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen verkehrsfreien und offenen Quartiersstruktur mit Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäusern. Im Interesse von Wohnqualität und Landschaftsbild ist der Charakter der GartenSiedlung und deren bauliche Typologie zu bewahren.</p> <p>Mass der Nutzung</p> <p>Der Gemeinderat kann bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand die Erstbebauung hinaus gehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören Anb Bauten unter folgenden Bedingungen bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Für Hochbauten gelten die Baubereiche gemäss Zonenplan.⁶- Bei Umbauten, Anbauten und Ersatzneubauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 8 m über der EG-Kote des bestehenden Gebäudes liegen.- Für Erweiterungen nach obenstehenden Bestimmungen gilt eine maximale zusätzliche ÜZ von 0.06 gegenüber der ersten Baubewilligung für die Hauptbaute der Erstbebauung.⁷ <p>Zusatzbestimmungen</p> <p>Es sind nur geneigte Dächer (mind. 15° Neigung) zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gem. Art. 39 BZR.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Bauten hat sich am Bestand zu orientieren. Bei der Eingabe zum Vorprojekt ist diese bereits einzureichen.</p> <p>In der ganzen Überbauung dürfen keine Gartenmauern erstellt werden, abgesehen von terrainbedingten Stützmauern.</p>

Das Wegnetz (Seefeld, Birkenweg, Erlenweg) ist mit einer Breite von 1.60 m zu erhalten, um die Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen.

Fussnoten:

⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind keine An- und Klein-~~und Kleinst~~bauten zulässig.

⁷ ~~Als ursprünglicher Bestand gilt die erste Baubewilligung für die Hauptbaute.~~ Später erfolgte Erweiterungen, An- und Kleinbauten werden bei der maximalen zusätzlichen ÜZ von 0.06 abgezogen. Bei einem Baugesuch ist im Rahmen der ÜZ-Berechnung ~~die der ursprüngliche Bestand~~ **Erstbebauung** nachzuweisen.

Erläuterungen

Aufgrund von Einsprachen und diversen Gesprächen werden die Bestimmungen zum Seefeld leicht angepasst. Insbesondere wird der spezielle Begriff «Gartensiedlung» nicht mehr erwähnt. Auch wird aufgrund fehlender Rechtsgrundlagen nicht Bezug auf die Baubewilligung, sondern auf die Erstbebauung genommen. Kleinstbauten waren bereits im bisher geltenden Gestaltungsplan Seefeld ausserhalb der Baubereiche zulässig. Dies soll auch weiterhin möglich sein.

**Anhang IV
Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen**

Art. 15: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen			
Nr. 5 Schorenweid 2	Die maximale ÜZ-A beträgt 0.24, maximale ÜZ-B 0.27 und maximale ÜZ-C 0.30.			
Nr. 6 Hübelirain	<ul style="list-style-type: none"> - Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.33. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR. - Pro Grundstück wird für den höchsten Punkt der Hauptbaute eine max. Höhenkote festgelegt, vgl. untenstehende Tabelle. Baumkronen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten. - Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden. - Bei Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG muss zusätzlich der höchste Punkt der Kleinbaute oder Anbaute mind. 3.5 m tiefer liegen als die max. Höhenkote der Hauptbaute. - Baulinien legen die Bebaubarkeit fest und ersetzen die Abstandsvorschriften. Es handelt sich nicht um eine Pflicht-Baulinie. Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG dürfen die Baulinie überschreiten. 			
	Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume	Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume
	1165	556.00 m. ü. M.	1186	551.30 m. ü. M.
	1166	555.20 m. ü. M.	1187	552.50 m. ü. M.
	1167	555.20 m. ü. M.	1188	551.50 m. ü. M.
	1168	554.00 m. ü. M.	1189	550.00 m. ü. M.
	1169	553.50 m. ü. M.	1190	548.50 m. ü. M.
	1170	555.50 m. ü. M.	1191	547.70 m. ü. M.
	1171	556.70 m. ü. M.	1192	547.00 m. ü. M.
	1172	556.70 m. ü. M.	1193	546.00 m. ü. M.
	1173	556.20 m. ü. M.	1194	544.80 m. ü. M.
	1174	555.50 m. ü. M.	1195	543.20 m. ü. M.
	1175	554.80 m. ü. M.	1196	542.20 m. ü. M.
	1176	554.00 m. ü. M.	1197	541.50 m. ü. M.
	1177	553.50 m. ü. M.	1198	544.30 m. ü. M.
	1178	554.00 m. ü. M.	1199	545.00 m. ü. M.
	1179	553.60 m. ü. M.	1200	545.80 m. ü. M.

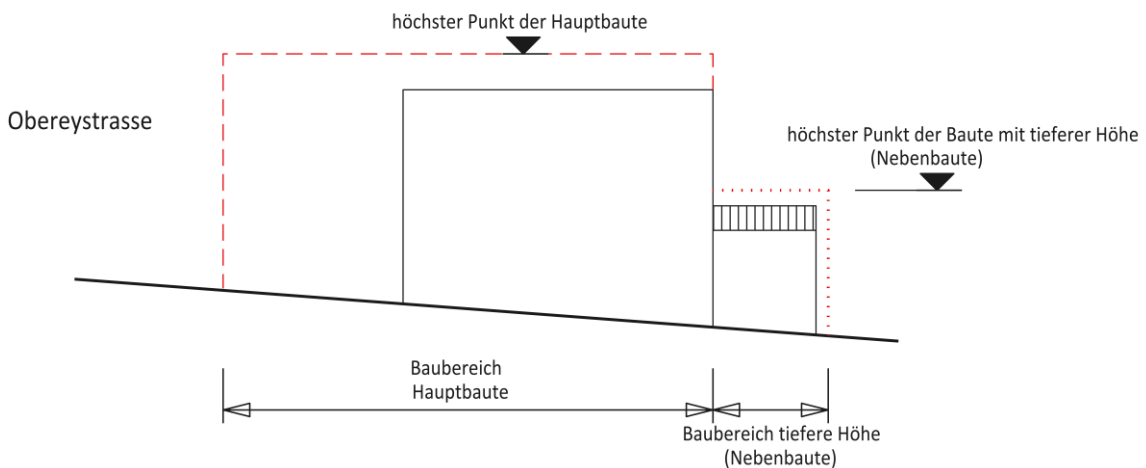
1180	552.30 m. ü. M.	1201	547.30 m. ü. M.
1181	551.80 m. ü. M.	1202	550.00 m. ü. M.
1182	550.50 m. ü. M.	1203	548.40 m. ü. M.
1183	548.80 m. ü. M.	1204	547.90 m. ü. M.
1184	549.80 m. ü. M.	1205	546.80 m. ü. M.
1185	550.30 m. ü. M.		

Nr. 7 Rüteli II

- Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.27. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR.
- Im Zonenplan werden pro Grundstück verschiedene Baubereiche festgelegt. In den Baubereichen wird eine max. Höhenkote für die Hauptbauten festgelegt und in den Baubereichen tiefere Gesamthöhe wird eine max. Höhenkote für die tieferen Bauten (Nebenbauten oder erweiterte Untergeschosse) festgelegt, vgl. untenstehende Tabellen.
- Baumkronen dürfen die max. Höhenkote des Baubereiches mit der höheren Kote nicht überschreiten.
- Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden.
- Kleinbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Obereystrasse

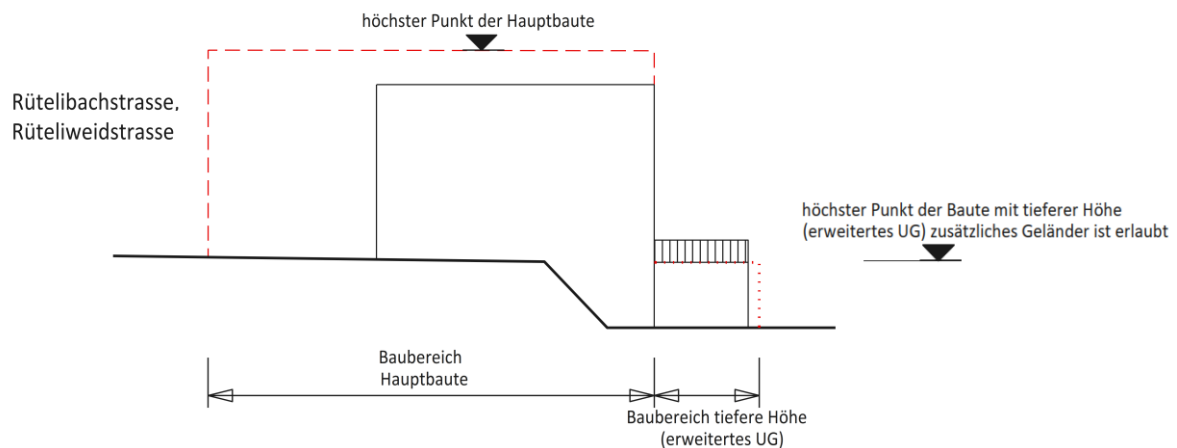
Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume	Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Nebenbaute) ⁸
1207	554.40 m. ü. M.	550.90 m. ü. M.
1208	555.50 m. ü. M.	552.00 m. ü. M.
1209	556.70 m. ü. M.	553.20 m. ü. M.
1210	558.40 m. ü. M.	554.90 m. ü. M.
1211	560.10 m. ü. M.	556.60 m. ü. M.
1212	561.00 m. ü. M.	557.50 m. ü. M.



Rütelibachstrasse, Rüteliweidstrasse

Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume	Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Erweitertes Untergeschoss) ⁹
1213	563.80 m. ü. M.	-
1214	566.80 m. ü. M.	560.20 m. ü. M.
1215	569.80 m. ü. M.	563.20 m. ü. M.
1216	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1217	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1218	570.20 m. ü. M.	563.60 m. ü. M.
1219	567.50 m. ü. M.	560.90 m. ü. M.

1220	564.70 m. ü. M.	558.10 m. ü. M.
1221	561.80 m. ü. M.	-
1222	559.60 m. ü. M.	-
1223	562.10 m. ü. M.	555.50 m. ü. M.
1224	564.60 m. ü. M.	558.00 m. ü. M.
1225	566.70 m. ü. M.	560.10 m. ü. M.
1226	568.70 m. ü. M.	562.10 m. ü. M.
1227	567.70 m. ü. M.	561.10 m. ü. M.
1228	565.40 m. ü. M.	558.80 m. ü. M.
1229	563.00 m. ü. M.	556.40 m. ü. M.
1230	560.60 m. ü. M.	554.00 m. ü. M.
1231	558.20 m. ü. M.	551.60 m. ü. M.



Fussnoten:

⁸ Entspricht der Höhenkote aus dem ehemaligen Gestaltungsplan Rüteli II für Nebenbauten. Ein Gelände darf die Höhenkote nicht überschreiten.

⁹ Entspricht der EG-Kote + 40 cm aus dem ehemaligen Gestaltungsplan Rüteli II bzw. der Höhenkote für erweiterte Untergeschosse. Ein Gelände darf die Höhenkote um 1.0 m überschreiten.

Erläuterungen

Die Gestaltungspläne Hübelirain, Rüteli II und Schorenweid 2 werden aufgehoben. Um die Quartierstruktur zu erhalten, werden einige Bestimmungen und Planinhalte aus dem Gestaltungsplan ins Bau- und Zonenreglement (BZR) und / oder den Zonenplan übernommen:

Für das Gebiet Nr. 5 (ehemaliger Gestaltungsplan Schorenweid 2) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt. Um die bisherigen Möglichkeiten des Gestaltungsplans bestmöglich abzubilden, wird eine leicht tiefere Überbauungsziffer festgelegt, als in der Wohnzone 9.50 dicht zulässig ist.

Für das Gebiet Nr. 6 (ehemaliger Gestaltungsplan Hübelirain) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, um den Charakter und die bisherigen Möglichkeiten weiterhin zu gewährleisten. So wird eine leicht höhere Überbauungsziffer von 0.33 (als die sonst zulässige ÜZ-A von 0.30 in der W-9.50 dicht) festgelegt, um die bisherigen Möglichkeiten abzubilden. Es werden für jedes Grundstück die maximalen Höhenkoten aus dem Gestaltungsplan übernommen. Weiter werden Baulinien festgelegt, um die Bebauung gemäss dem Gestaltungsplan entlang der Stichstrassen zu sichern, welche nicht den ordentlichen Strassenabstand einhalten.

Für das Gebiet Nr. 7 (ehemaliger Gestaltungsplan Rüteli II) werden ergänzende Bestimmungen festgelegt, um den Charakter und die bisherigen Möglichkeiten weiterhin zu gewährleisten. So wird eine leicht höhere Überbauungsziffer von 0.27 (als die sonst zulässige ÜZ-A von 0.21 in der W-9.50 normal) festgelegt, um die bisherigen Möglichkeiten abzubilden. Aus dem Gestaltungsplan werden die Baubereiche (mit unterschiedlichen Höhenkoten) übernommen. Mit Skizzen werden diese verdeutlicht. Weiter wurde für das Gebiet Nr. 7 aufgrund der detaillierten Vermessungen ein Ausschnitt aus dem Zonenplan im Anhang ergänzt, vgl. Ausschnitt im BZR-Auszug.

3 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat beabsichtigt, den Stimmberechtigten die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald als möglich an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

4 Formelles und Termine

Zweite öffentliche Auflage

Die Änderungen an den Akten der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3b, 13 Abs. 2 und 61 Abs. 1 PBG vom **26. Februar bis 26. März 2024** in der Gemeindeverwaltung Nottwil, Zentrum Sagi, 6207 Nottwil öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können auch im Internet unter www.nottwil.ch eingesehen werden.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage:	Weiter stehen folgende Unterlagen orientierend zur Verfügung:
<ul style="list-style-type: none">▪ Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage▪ Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage	<ul style="list-style-type: none">▪ Sämtliche Akten der 1. öffentlichen Auflage

Einsprachenberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **26. März 2024**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Nottwil zu richten.

Planungszone Seefeld

Die Planungszone im Seefeld, welche vom Gemeinderat am 18. Mai 2022 mit provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften beschlossen wurde, ist mit dem Start der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision vom 5. Juni bis 4. Juli 2023 gem. § 85 Abs. 2 PBG erloschen. Denn mit der 1. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Bestimmungen für das Seefeld aufgelegt.