

---

# **Bau- und Zonenreglement**

(vom 03.02.1992)

In Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22.6.1979 (RPG) und gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7.3.1989 und die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) erlässt die Einwohnergemeinde Nottwil das nachstehende Bau- und Zonenreglement.<sup>1</sup>

## I. Einleitung

### Art. 1

#### *Geltungsbereich*

- <sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- <sup>2</sup> Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften von Bund und Kanton gehen vor.
- <sup>3</sup> Die Vorschriften des Reglementes sind zwingend und können durch Vereinbarung weder abgeändert, noch aufgehoben werden.

## II. Zonenordnung mit den entsprechenden Bauvorschriften

### 2.1 Uebersicht

#### Art. 2

#### *Zoneneinteilung, Zonenpläne*

- <sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt:
  - a) Landhauszone L (Art. 6)
  - b) Zweigeschossige Wohnzone W2 (Art.7)
  - c) Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-dicht (Art. 7a)
  - d) Dreigeschossige Wohnzone W3 (Art. 8)
  - e) Geschäfts- und Wohnzonen Gs I und II (Art. 9)
  - f) Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2 (Art. 10)
  - g) Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 (Art. 11)
  - h) Zone für öffentliche Zwecke Oe (Art. 12)
  - i) Zone für Paraplegiker- und Ausbildungszentrum Schweiz. Rotes Kreuz P (Art. 13)
  - i<sup>bis</sup>) Sonderbauzone Bahnhof SB (Art. 13a)<sup>2</sup>
  - k) Zone für Sport- und Freizeitanlagen S (Art. 14)
  - l) Zone für Erwerbsgartenbau EG (Art. 15)

---

<sup>1/2</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

- m) Campingzone C (Art. 16)
- n) Freihaltezone F (Art. 17)
- o) Uebrigtes Gebiet UeG (Art. 18)
- p) Landwirtschaftszone Lw (Art. 19)
- q) Schutzzone Sch (Art. 20)
- r) Naturschutzzone / UeG C (Naturschutzzone kantonal)

- <sup>2</sup> Die Zonen sind im Nutzungsplan Landschaft 1:5000 und im Zonenplan Siedlung 1:2000 festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglementes sind.
- <sup>3</sup> Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben dieser Pläne. Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. <sup>3</sup>
- <sup>4</sup> Im Sinn von § 9 Abs. 2 PBV beträgt der Faktor zur Berechnung der Ausnutzungsziffer für das ganze Gemeindegebiet 1.0. <sup>4</sup>

## 2.2 Uebergeordnete Zonenvorschriften

### Art. 3

#### *Ueberbauungsetappen*

- <sup>1</sup> Die Bauzonen sind im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.
- <sup>2</sup> In den Bauzonen der 1. Etappe darf im Rahmen der Nutzungsvorschriften gebaut werden.
- <sup>3</sup> Die Bauzonen der 2. Etappe dürfen erst dann überbaut werden, wenn sie der Gemeinderat ganz oder teilweise in die Bauzone der 1. Etappe umteilt. Die Umteilung kann er erst vornehmen, wenn eine Zusicherung der Grundeigentümer vorliegt, dass mit dem Bau in absehbarer Zeit begonnen wird. Ab einer Fläche von 4'000 m<sup>2</sup> ist das Vorliegen eines Gestaltungsplanes Voraussetzung (vgl. § 74 PBG). Die Umteilung kann vom Gemeinderat befristet werden und erlischt, wenn innert der gesetzten Frist nicht mit der Überbauung begonnen wird.
- <sup>4</sup> Für das Verfahren vgl. § 43 PBG.

### Art. 4

#### *Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen (gemäss § 43 der Lärmschutzverordnung)*

- <sup>1</sup> In den Nutzungszonen gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:
- a) Stufe II: Sonderbauzone für Paraplegiker- und Ausbildungszentrum SRK, Landhauszone, zweigeschossige Wohnzone, dreigeschossige Wohnzone, Zone für öffentliche Zwecke

---

<sup>3/4</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

b) Stufe III: Geschäftszone, zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone, dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone, Campingzone, Zone für Sport und Freizeitanlagen, übriges Gebiet, Landwirtschaftszone

<sup>2</sup> Abweichungen in den in lit. a - b festgelegten Empfindlichkeitsstufen sind im Zonenplan Siedlung dargestellt.

#### Art. 5

##### *Lärmbelastete Gebiete*

<sup>1</sup> Diejenigen Zonenbereiche, die mit Lärm vorbelastet sind und deswegen einer nächsthöheren Empfindlichkeitsstufe zugeordnet werden (Art. 43 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung) sind im Zonenplan Siedlung bezeichnet.

<sup>2</sup> Für Bauvorhaben (Neubauten und wesentliche Änderungen) mit lärmempfindlichen Räumen erteilt der Gemeinderat eine Bewilligung nur, wenn vom Gesuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch konzeptionelle oder bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn einlässliche Abklärungen im Zusammenhang mit bereits bewilligten Bauvorhaben in vergleichbarer Lage und Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

### 2.3 Zonenvorschriften

#### Art. 6

##### *Landhauszone L*

Nutzung: Alleinstehende Wohnbauten. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.

Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse

Ausnützung: Höchstens 0.25  
Bei einem Einfamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt.  
Bei einer Neuwohnung gilt als "Einliegerkleinwohnung" auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen jederzeit möglich ist.

Gebäudelänge: Höchstens 25 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

## Art. 7

*Zweigeschossige Wohnzone W2*

Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe

Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse

Ausnützung: Höchstens 0.35

Bei einem Einfamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt.

Bei einer Neuwohnung gilt als "Einliegerkleinwohnung" auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen jederzeit möglich ist.

Gebäudelänge: Höchstens 25 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

## Art. 7a

*Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-dicht*

<sup>1</sup> Die im Zonenplan Siedlung besonders bezeichneten Gebiete sind für die verdichtete Bauweise im Sinn von § 41 PBG vorgesehen.

<sup>2</sup> Die Ueberbauung hat nach einem gestalterischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Die Bauten sind konzentriert anzuordnen. Die Siedlung hat über gemeinschaftliche Ausrüstungen und Anlagen zu verfügen. Aussenräume sind in private und halbprivate Bereiche zu gliedern und haben grössere Grünflächen für die gemeinsame Nutzung zu beinhalten.

<sup>3</sup> Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes sicherzustellen.

<sup>4</sup> Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.

Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse

Ausnützung: Im Maximum 0.55. Es ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.

Gebäudelänge: Wird im Gestaltungsplan festgelegt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

## Art. 8

*Dreigeschossige Wohnzone W3*

- Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
- Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse
- Ausnützung: Höchstens 0.60<sup>5</sup>
- Gebäuelänge: Höchstens 35 m
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

## Art. 9

*Geschäfts- und Wohnzonen Gs I und II*

- Nutzung: Nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnbauten. Mindestens ein Geschoss ist als Geschäfts- oder Gewerbebetrieb zu nutzen.
- Geschosszahl: 3 Geschosse
- Gebäudehöhe: 9.5 m
- Firsthöhe: 13.5 m
- Bauweise: geschlossen oder offen
- Überbauungsziffer: maximal 30 %, bezogen auf alle Geschosse.  
Die überbaubare Grundfläche kann jedoch nach Geschossen wie folgt gestaffelt werden:
- Erdgeschoss: max. 40 %
  - 1. und 2. OG: max. je 25 %
- Nebenräume: Abstellräume sind in die Wohnungen zu integrieren. Kellerräume sind im UG unterzubringen.
- Die Mindestflächen für Abstellräume haben bis zu 2½-Zimmerwohnungen mindestens 5 m<sup>2</sup>, bei grösseren Wohnungen mindestens 7 m<sup>2</sup> zu betragen, anrechenbar ab einer lichten Raumhöhe von mind. 1.50 m.
- Gestaltung: Der Eingliederung in das gewachsene Dorfbild ist besondere Beachtung zu schenken (vgl. § 140 PBG).
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**
- Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Bebauungsplanes "Geschäftszone Dorf".

---

<sup>5</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

Art. 9a<sup>6</sup>*Geschäfts- und Wohnzonen Gs III*

- Nutzung: Nicht oder nur mässig störende Geschäfts-, Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten und Nutzungen. Bei Neu-, Ersatzbauten und Umnutzungen ist entlang der Kantonsstrasse innerhalb der ersten Bautiefe von ca. 30 m mindestens ein Geschoss als Geschäfts-, Gewerbebetrieb oder für öffentliche Anliegen zu nutzen.
- Geschosszahl: 3 Geschosse
- Gebäudehöhe: 9.5 m
- Firsthöhe: 13.5 m
- Bauweise: geschlossen oder offen
- Überbauungsziffer: maximal 30 %, bezogen auf alle Geschosse.  
Die überbaubare Grundfläche kann jedoch nach Geschossen wie folgt gestaffelt werden:  
- Erdgeschoss: max. 40 %  
- 1. und 2. OG: max. je 25 %
- Nebenräume: Abstellräume sind in die Wohnungen zu integrieren. Kellerräume sind im UG unterzubringen.  
  
Die Mindestflächen für Abstellräume haben bis zu 2½-Zimmerwohnungen mindestens 5 m<sup>2</sup>, bei grösseren Wohnungen mindestens 7 m<sup>2</sup> zu betragen, anrechenbar ab einer lichten Raumhöhe von mind. 1.50 m.
- Gestaltung: Die Geschäfts- und Wohnzone bezweckt eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung aller Bauten in das Orts- und Strassenbild (§ 140 PBG).

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 10

*Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2*

- Nutzung: Höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnen. Wohnnutzung ist nur ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden. Bei einer Gestaltungsplanbewilligung kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil bereits bestehen oder gleichzeitig erstellt werden muss.
- Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
- Bauziffern: Kumulativ müssen erfüllt sein:

---

<sup>6</sup> Hinzugefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2001

- Ausnutzungsziffer: höchstens 0.80, wovon höchstens 0.40 für Wohnen
- Grünflächenziffer: mindestens 20 %

Nebenräume: Es gelten die Bestimmungen der Gs I + II (Art. 9).

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

#### Art. 11

##### *Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3*

Nutzung: Höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnen. Wohnnutzung ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden. Bei einer Gestaltungsplanbewilligung kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil bereits bestehen oder gleichzeitig erstellt werden muss.

Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse

Bauziffern: Kumulativ müssen erfüllt sein:

- Ausnutzungsziffer: höchstens 1.00, wovon höchstens 0.50 für Wohnen
- Grünflächenziffer: mindestens 20 %

Nebenräume: Es gelten die Bestimmungen von Gs I und II (Art. 9).

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

#### Art. 12

##### *Zone für öffentliche Zwecke Oe*

Nutzung: Die Zone für öffentliche Zwecke ist für folgende Nutzungen bestimmt:

- a) Altersheim
- b) Sagi: Mehrzweckgebäude
- c) Kirche und Friedhofanlage
- d) Schulhaus
- e) Seefeld: öffentliche Parkplätze
- f) Kronenplatz, Grundstück Nr. 436: Öffentl. Parkplätze
- g) Chilematte: Reserve
- h) Grundstück Nr. 27: Reserve
- i) Nordöstlich Schulhaus: Spielfeld, Erweiterung Schulhaus

Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

Art. 13<sup>7</sup>*Zone für Paraplegiker- und Ausbildungszentrum Schweizerisches Rotes Kreuz P*

**Nutzung:** Bauten für klinische, therapeutische und Forschungszwecke sowie für ein Ausbildungszentrum mit Seminarhotel; Schulungs-, Büro- und Personalgebäude für den eigenen Bedarf der beiden Zentren. Veranstaltungen unter Mitbenützung der vorhandenen Infrastruktur als Ergänzung der Zentren.

**Geschosszahl:** Höchstens 4 Vollgeschosse

**Gestaltung:** Bauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich der umgebenden Landschaft anzupassen.

**Bauvorschriften:** werden vom Gemeinderat aufgrund des Gestaltungsplanes für das Schweiz. Paraplegiker- und Ausbildungszentrum SRK im Einzelfall festgelegt. Für Neu-, An- und Umbauten gelten ebenfalls die Bestimmungen des genehmigten bzw. abgeänderten Gestaltungsplanes.

**Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II**

Art. 13a<sup>8</sup>*Sonderbauzone Bahnhof SB*

**Nutzung:** Die Sonderbauzone Bahnareal ist für alle Bahnnutzungen, Lager, Umladeanlagen sowie weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnnutzungen sind nicht gestattet.

**Ausnützung und Nutzungsmass:** Die Nutzung und Gebäudemasse bei Um- und Neubauten werden durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.

**Gestaltung:** Gebäude und deren Umgebung (auch Lagerplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.

**Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III**

Bei der Errichtung von lärmempfindlichen Räumen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen, wie die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können.

<sup>7</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2001

<sup>8</sup> Hinzugefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

## Art. 14

*Zone für Sport und Freizeitanlagen S*

- Nutzung: Sport und Freizeitanlagen, Spiel- und Sportfeld
- Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 15

*Zone für Erwerbsgartenbau EG*

- Nutzung: Bauten und Anlagen, welche dem Gartenbau, der Produktion von Topfpflanzen und den Bedürfnissen des Landschaftsgartenbaues dienen. Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber und die Angestellten, welche aus betriebstechnischen Gründen an den Standort gebunden sind, zulässig.
- Gebäude: Die Ausmasse der Gebäude (Höhen, Längen etc.) werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 16

*Campingzone C*

- Nutzung: Einrichtung und Betrieb eines Campingplatzes.
- Ausstattung: Infrastrukturbauten und Anlagen. Im übrigen dürfen nur Zelte aufgestellt, Wohnwagen, Wohnmobile und Personenwagen abgestellt werden. Sind für das Abstellen bauliche Vorkehrungen erforderlich oder sollen Wohnwagen und Wohnmobile - wenn auch nur vorübergehend - mit dem Boden fest verbunden werden, so ist hierfür eine Baubewilligung einzuholen. Die Bewilligung wird befristet oder nur auf Zusehen hin erteilt. Sie ist zu verweigern, wenn die geplante Vorkehrung mit dem Charakter der Zone nicht vereinbar ist.
- Gestaltung: Für die Anordnung der Abstellplätze, Infrastrukturbauten und -anlagen sowie die Bepflanzung ist ein Gestaltungsplan vorzulegen. Vgl. im übrigen § 174 ff PBG.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 17

*Freihaltezone F*

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone dienen dazu, die natürlichen Ufer des Müliweiher und des Dorfbaches vor Ueberbauung oder von anderen, ihre Zweckbestimmung beeinträchtigenden Massnahmen freizuhalten und den öffentlichen Zugang zu gewährleisten. Bauten, Anlagen (inkl. Aufstellen von Zelten und Abstellen von Wohnwagen und Wohnmobilen) und Ablagerungen aller Art sind untersagt; ausgenommen sind Fuss- und Bewirtschaftungswege.
- <sup>2</sup> Soweit die Freihaltezone von Bauzone überlagert werden, darf die in der Freihaltezone liegende Fläche eines Grundstückes bei der anrechenbaren Grundstückfläche miteinbezogen werden.

## Art. 18

*Uebriges Gebiet UeG*

In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Im übrigen vgl. § 56 PBG.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 19

*Landwirtschaftszone Lw*

In der Landwirtschaftszone sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den Bedürfnissen der Landwirtschaft oder des bodenabhängigen Garten- und Gemüsebaus dienen. Vgl. im übrigen Art. 16 und 24 RPG und § 54 und 180 ff PBG.

Der Gemeinderat legt im Einzelfall die Bauvorschriften fest. Er achtet darauf, dass Standort, Gestaltung und Material von Neu- und Umbauten sich in die bestehenden Hofbauten und die Landschaft gut eingliedern.

Massnahmen, die zu einer Verarmung der Landschaft beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen sind untersagt.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

## Art. 20

*Schutzzone Sch**Art. 20.1 Schutzzone Dorf*

- <sup>1</sup> In dieser überlagerten Zone sind Neubauten und Anlagen sowie bauliche Veränderungen in der Stellung und Gestaltung, im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden historischen Ueberbauung besonders gut anzupassen. Im übrigen vgl. § 140 ff PBG.
- <sup>2</sup> Für alle Neubauten und baulichen Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung eines Vorentscheides gemäss § 199 PBG obligatorisch.

*Art. 20.2 Schutzzone Ey*

Diese überlagerte Schutzzone bezweckt die Freihaltung der Kapelle Ey und deren unmittelbaren Umgebung vor Bauten und Anlagen (ausgenommen Fuss- und Bewirtschaftungswege).

*Art. 20.3 Schutzzone St. Margrethen*

Die Schutzzone St. Margrethen dient dazu, die Kapelle St. Margrethen vor Ueberbauungen oder von anderen, ihre Zweckbestimmung beeinträchtigenden Massnahmen freizuhalten und den öffentlichen Zugang zu gewährleisten. Bauten und Anlagen, das Aufstellen von Zelten und das Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen und Personenwagen sind untersagt.

## Art. 21

*Naturschutzzone / UeG C (Naturschutzzone kantonal)*

- <sup>1</sup> Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- <sup>2</sup> Für die im Nutzungsplan Landschaft und im Zonenplan eingetragenen Naturschutzgebiete erlässt der Gemeinderat separate Schutzmassnahmen (Verordnungen oder Verfügungen).
- <sup>3</sup> Für den Bereich des Sempachersees (UeG C; Naturschutzzone kantonal) gelten die Vorschriften der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer (SRL Nr. 711 c).

### III. Allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften

#### 3.1 Kultur- und Naturgüterschutz

##### Art. 22

##### *Kulturobjekte*

- <sup>1</sup> Die im Anhang II dieses Reglementes aufgeführten Kulturobjekte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (SRL Nr. 595) und das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL Nr. 709 a) mit entsprechender Verordnung (SRL Nr. 710) bleiben vorbehalten.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat kann für die Massnahme zur Pflege und Erhaltung dieser Objekte Beiträge entrichten.

##### Art. 23

##### *Naturobjekte und Aussichtspunkte*

- <sup>1</sup> Die Hecken und Feldgehölze sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken und Feldgehölze (SRL Nr. 717) geschützt.
- <sup>2</sup> Für die Bestockung entlang der Gewässer gilt die Schutzbestimmung von § 10 des kant. Wasserbaugesetzes (SRL Nr. 760).
- <sup>3</sup> Die im Anhang III aufgeführten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

##### Art. 24

##### *Archäologische Fundstellen*

- <sup>1</sup> Für die archäologischen Fundstellen gilt das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (SRL Nr. 595).
- <sup>2</sup> Die bekannten archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan Landschaft eingezeichnet. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden im Bereich dieser Fundstellen ist die Gemeindekanzlei zu informieren.
- <sup>3</sup> Neue Fundstellen sind unverzüglich der Gemeindekanzlei mitzuteilen.

##### Art. 25

##### *Gewässerabstände*

- <sup>1</sup> Ausserhalb der Bauzone haben Bauten und Anlagen (wie Strassen, Abstell- und Lagerplätze usw.) gegenüber stehenden Gewässern, dem Dorfbach, Bühlbach (Hofbach) und Meienbach einen Abstand von 15 m ab Böschungsoberkante einzuhalten.

- <sup>2</sup> Innerhalb der Bauzone sind die im Zonenplan festgelegten Baulinien für den Gewässerabstand von Bauten und Anlagen (wie Strassen, Abstell- und Lagerplätze usw.) massgebend. Wo solche Baulinien fehlen, dürfen die gesetzlichen Gewässerabstände ohne Zustimmung des Baudepartementes nicht unterschritten werden.
- <sup>3</sup> Im übrigen gelten die Gewässerabstandsvorschriften des Wasserbaugesetzes (SRL 760, § 5 f.).

#### Art. 25 a<sup>9</sup>

##### *Waldgrenze / Waldabstand*

- <sup>1</sup> Die in oder entlang von Bauzonen eingetragenen, im Zonenplan Siedlung speziell bezeichneten Waldränder gelten als statische Waldgrenzen im Sinn von Art. 13 des eidgenössischen Waldgesetzes. Massgebend sind die Waldfeststellungspläne gemäss Entscheid des Wirtschaftsdepartementes.
- <sup>2</sup> Wo keine Waldabstandslinie festgelegt ist, gilt der forstrechtliche Abstand (gemäss § 136 PBG).

### **3.2 Bauweise**

#### Art. 26

##### *Dachgestaltung*

- <sup>1</sup> Im Interesse des Orts- und Strassenbildes kann der Gemeinderat Dachform und Firstrichtung vorschreiben.
- <sup>2</sup> Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sich eine ästhetisch und funktionell gute Lösung ergibt.
- <sup>3</sup> Wenn die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe 0,8 m nicht übersteigen.

#### Art. 27<sup>10</sup>

##### *Dachgeschoss / Ausnützungsbonus (entfällt)*

#### Art. 28

##### *Aufschüttungen und Abgrabungen*

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1 m Höhe bzw. Tiefe sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn durch das Vorhaben das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet würde.

#### Art. 29

<sup>9</sup> Hinzugefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

<sup>10</sup> aufgehoben gem. § 223 Abs. 1 PBG

### *Bauten in Hanglagen*

In Hanglagen (bei Neigung des gewachsenen Terrains grösser als 15 %) sind Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topographischen Verhältnissen besonders gut anzupassen. Untergeschosse dürfen in Abweichung von § 138 Abs. 1 PBG höchstens 1,2 m über das gewachsene Terrain herausragen. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrt in eine Garage bzw. Einstellhalle.

#### Art. 30

##### *Abwasser*

- <sup>1</sup> Der Anfall von Niederschlagswasser (Meteorwasser) ist soweit als möglich durch wasser-durchlässige Gestaltung der Oberflächen (Rasengitter-Steine oder ähnliche Versickerungs-systeme) oder Massnahmen, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlo-sen Stau bewirken, zu reduzieren.
- <sup>2</sup> Nicht verschmutztes Abwasser soll nach Möglichkeit zum Versickern gebracht werden.\*
- <sup>3</sup> Ständig fliessendes Sickerwasser darf nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden.

\* vgl. die "Richtlinien für Gewässerschutzmassnahmen" des kantonalen Amtes für Umweltschutz.

### **3.3 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche**

#### Art. 31

##### *Erstellung / Ersatzabgaben*

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderen Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten. Diese beträgt je 100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Fr. 1'000.-- (Stand 1990). Der Ansatz wird alle fünf Jahre dem Luzerner Baukostenindex angepasst. Die Ersatzabgabe wird mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig. Im übrigen vgl. § 159 PBG.

### **3.4 Verkehrs- und Parkieranlagen**

#### Art. 32

##### *Verkehrsanlagen*

- <sup>1</sup> Für die Erschliessung der Bauzonen und für das Wegnetz hat der Gemeinderat kommunale Richtpläne zu erstellen (gemäss § 40 PBG bzw. § 1 des kantonalen Weggesetzes, SRL Nr. 758 a).
- <sup>2</sup> Für die Gestaltung des Strassenraumes entlang der Kantonsstrasse erlässt der Gemeinderat einen Richtplan.

- <sup>3</sup> Für die übrigen, in Zukunft notwendigen Verkehrsanlagen kann er einen Verkehrsrichtplan und für deren Bau und Unterhalt ein Verkehrsreglement erlassen. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, kann er Bestimmungen über Sichtweiten, Lichtraumprofile usw. aufstellen.

### Art. 33

#### *Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben*

- <sup>1</sup> Bei allen Bauten und Anlagen oder Teile davon, die Verkehr verursachen oder vermehren etc., sind gemäss § 89 des Strassengesetzes (SRL Nr. 755) ausreichende Abstell- und Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu erstellen. Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze ergibt sich aus der Tabelle im Anhang I.
- <sup>2</sup> Wenn durch Abstellflächen die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn die in § 89a des Strassengesetzes (SRL Nr. 755) genannten Gründe vorliegen.
- <sup>4</sup> Kann oder muss ausnahmsweise die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Bauherr für die fehlende Anzahl eine einmalige Ersatzabgabe gemäss § 89 b Strassengesetz zu entrichten.
- <sup>5</sup> Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 3'000.-- (Stand 1990). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat, alle 5 Jahre, dem Luzerner Baukostenindex angepasst. Die Ersatzabgabe wird mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

### Art. 34 <sup>11</sup>

#### *Strassenabstände*

- <sup>1</sup> Bezüglich der Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes. Insbesondere wird auf die folgend aufgezählten Bestimmungen verwiesen.
- <sup>2</sup> Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien, Strassen- oder Gestaltungsplan\* vorliegt, gelten die im Strassengesetz (§ 84) vorgesehenen Strassenabstände.
- <sup>3</sup> Einfriedungen, Abschränkungen, Mauern usw. haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von 0.60 m einzuhalten. Sind sie höher als 1.50 m, richtet sich ihr Abstand ausserorts bei Kantons- und Gemeindestrassen nach § 87 Strassengesetz.

---

<sup>11</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

- <sup>4</sup> Bezüglich Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen gilt § 88 des Strassengesetzes.

\* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang von Kantonsstrassen eine Ausnahmegewilligung des Baudepartementes erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

## IV. Bauplanung

### Art. 35

#### *Gestaltungspläne / Gestaltungspflicht*

- <sup>1</sup> Bei Gestaltungsplänen für Land in den Zonen L und W2, das eine Mindestfläche von 2000 m<sup>2</sup> aufweist, und die die Voraussetzungen von § 75 Abs. 3 PBG erfüllen, kann der Gemeinderat Abweichungen von den zonengemässen Vorschriften über Gebäudelängen und Gebäudeabstände bewilligen. Weitere Abweichungen kann er nicht bewilligen.

- <sup>2</sup> Bei Gestaltungsplänen für Land in den Zonen L, W2, W3, WG2, WG3, P, S und C, das eine Mindestfläche von 4000 m<sup>2</sup> aufweist, kann der Gemeinderat weitere Abweichungen von den Bauvorschriften gestatten, wenn

- a) die Voraussetzungen von § 75 Abs. 3 PBG erfüllt sind und
- b) die Interessen von Kindern, Betagten und Behinderten optimal berücksichtigt werden.

Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, kann der Gemeinderat in den Zonen L, W2, W3, WG2 und WG3 auch eine Ueberschreitung der maximalen Ausnützung bis 15 % gewähren und in den Zonen W2, W2-dicht, W3, WG2 ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen.

- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im übrigen vgl. § 80 PBG.

- <sup>4</sup> Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestaltstellers Fachleute beiziehen.

- <sup>5</sup> Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, die im Zonenplan bezeichnet sind, kann der Gemeinderat für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen besondere Vorschriften erlassen.

### Art. 36

#### *Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen*

Der Gemeinderat ist zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen (gemäss §§ 65 - 71 PBG).

## V. Rechtsschutz

Art. 37<sup>12</sup>

*Beschwerderecht*

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung nach Massgabe von § 206 PBG Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

## VI. Aufsicht und Vollzug

Art. 38

*Zuständige Behörde*

- <sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des PBG und dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Sie hat beratende Funktion. Der Gemeinderat unterbreitet ihr die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen zur Stellungnahme.
- <sup>3</sup> Zur Beurteilung schwieriger Baufragen kann der Gemeinderat, auf Kosten des Gesuchstellers, neutrale Fachleute beiziehen.
- <sup>4</sup> Hat eine Baute oder Anlage voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild, so hat der Gemeinderat vor Erteilung der Baubewilligung die Stellungnahme des kantonalen Raumplanungsamtes einzuholen (gemäss § 140a PBG). Für Bauvorhaben, die wesentliche Auswirkungen auf geschützte Landschaften und Lebensräume gemäss § 6 des Gesetzes über Natur- und Landschaftsschutz (SRL Nr. 709a) haben, ist vor Erteilung der Baubewilligung die Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftsschutz einzuholen.

Art. 39

*Ausnahmen*

Sofern die Voraussetzungen von § 37 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.

---

<sup>12</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

## Art. 40

*Gebühren*

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Behandlung der Baugesuche entsprechend seinen Aufwendungen eine Gebühr von 1 o/oo bis 3 o/oo der mutmasslichen Baukosten, mindestens aber Fr. 100.--. Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren kann er die Gebühr reduzieren. Die Nebenkosten (Publikationen, Mitteilungen, Schreibgebühren, Kosten beigezogener Fachleute, Porti usw.) werden nach effektivem Aufwand zusätzlich in Rechnung gestellt.  
Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den der Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, wird eine entsprechend korrigierte Rechnung gestellt.
- <sup>2</sup> Für einen Vorentscheid (gemäss § 199 PBG), für die Prüfung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen sowie für die Baukontrolle erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach dem Zeitaufwand berechnet. Zusätzlich zu vergüten sind die Nebenkosten (Publikationen, Mitteilungen, Porti, Beizug von Fachleuten usw.). Der Gemeinderat legt die Vergütungsansätze in einem Tarif fest.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.
- <sup>4</sup> Die Gebühren werden mit der Rechtskraftbeschreitung des entsprechenden Entscheides (vgl. § 206 PBG) zur Zahlung fällig.

**VII. Schlussbestimmungen**Art. 41 <sup>13</sup>*Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten*

Die Bestimmungen des PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

Art. 41 a <sup>14</sup>*Strafbestimmungen*

- <sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis zu Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.--.

---

<sup>13</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

<sup>14</sup> Hinzugefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2000

- <sup>2</sup> Wer die Vorschriften von Art. 17 Abs. 1 und Art. 21 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

## Art. 42

### *Inkrafttreten*

- <sup>1</sup> Dieses Reglement tritt, nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde, mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt alle früheren Reglemente.
- <sup>2</sup> Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.
- <sup>3</sup> Der Gestaltungsplan Marbacherhof wird in Bezug auf die nordwestlich der Bahnhofstrasse liegenden Gebiete aufgehoben. Im übrigen bedürfen die bestehenden Gestaltungspläne der Anpassung an das neue Bau- und Zonenreglement, soweit sie mit dem übergeordneten Recht nicht mehr vereinbar sind.

Nottwil, 3. Februar 1992

9. Dezember 1993 rev.

4. Juli 2000 rev.

3. Dezember 2001 rev.

### **Namens des Gemeinderates**

Der Gemeindepräsident:

*Dr. H. Meyer*

Der Gemeindeschreiber:

*G. Stalder*

Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Mai 1993 / Nr. 1425

18. Oktober 1994 / Nr. 2820

7. November 2000 / Nr. 1598

15. Januar 2002 / Nr. 42

## Inhaltsverzeichnis

### I. Einleitung

Art. 1 Geltungsbereich

### II. Zonenordnung mit den entsprechenden Bauvorschriften

#### 2.1 Uebersicht

Art. 2 Zoneneinteilung, Zonenpläne

#### 2.2 Uebergeordnete Zonenvorschriften

Art. 3 Ueberbauungsetappen

Art. 4 Lärmempfindlichkeitsstufen der Nutzungszonen

Art. 5 Lärmbelastete Gebiete

#### 2.3 Zonenvorschriften

Art. 6 Landhauszone L

Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone W2

Art. 7a Zweigeschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise W2-dicht

Art. 8 Dreigeschossige Wohnzone W3

Art. 9 Geschäfts- und Wohnzonen Gs I und II

Art. 9a Geschäfts- und Wohnzonen Gs III

Art. 10 Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2

Art. 11 Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3

Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke Oe

Art. 13 Zone für Paraplegiker- und Ausbildungszentrum Schweiz. Rotes Kreuz P

Art. 13a Sonderbauzone Bahnhof SB

Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen S

Art. 15 Zone für Erwerbsgartenbau EG

Art. 16 Campingzone C

Art. 17 Freihaltezone F

Art. 18 Uebriges Gebiet UeG

Art. 19 Landwirtschaftszone Lw

Art. 20 Schutzzone Sch

Art. 21 Naturschutzzone / UeG C (Naturschutzzone kantonal)

### III. Allgemeine für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften

#### 3.1 Kultur- und Naturgüterschutz

Art. 22 Kulturobjekte

Art. 23 Naturobjekte und Aussichtspunkte

Art. 24 Archäologische Fundstellen

Art. 25 Gewässerabstände

Art. 25a Waldgrenze / Waldabstand

### 3.2 Bauweise

- Art. 26 Dachgestaltung
- Art. 27 Dachgeschoss / Ausnützungsbonus (entfällt)
- Art. 28 Aufschüttungen und Abgrabungen
- Art. 29 Bauten in Hanglagen
- Art. 30 Abwasser

### 3.3 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche

- Art. 31 Erstellung / Ersatzabgaben

### 3.4 Verkehrs- und Parkieranlagen

- Art. 32 Verkehrsanlagen
- Art. 33 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben
- Art. 34 Strassenabstände

## IV. Bauplanung

- Art. 35 Gestaltungspläne / Gestaltungspflicht
- Art. 36 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen

## V. Rechtsschutz

- Art. 37 Beschwerderecht

## VI. Aufsicht und Vollzug

- Art. 38 Zuständige Behörde
- Art. 39 Ausnahmen
- Art. 40 Gebühren

## VII. Schlussbestimmungen

- Art. 41 Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten
- Art. 41a Strafbestimmungen
- Art. 42 Inkrafttreten

### Verwendete Abkürzungen:

- RPG** Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.6.1979
- PBG** Planungs- und Baugesetz vom 7.3.1989
- SRL** Systematische Rechtssammlung des Kantons Luzern

## Sachregister

Die Zahlen verweisen auf die Artikel des Bau- und Zonenreglementes.

### A

**Abändern** von Vorschriften 1  
**Abbruch** Erhalten von Kulturobjekten 22  
**Abgaben**  
 - Baugesuche 40  
 - Spielplätze 31  
 - Abstellflächen 33  
 - Baufragen 38  
**Abgrabungen** 28  
**Abstände**  
 - Strassenabstand 34  
 - Gewässer 25  
**Abstellflächen** für Fahrzeuge 33, Anhang I  
**Abwasser** 30  
**Archäologische Fundstellen** 24  
**Aufschüttungen** 28  
**Ausnahmen** 39  
**Aussichtspunkte** 23, Anhang III  
**Autoabstellplätze** 33, Anhang I

### B

Sonderbauzone **Bahnhof** SB 13a  
**Bauweise** 26 - 29  
**Beschwerderecht** 37

### C

**Campingplätze** 16

### D

**Dachgestaltung** 26  
**Dreigeschossige Wohnzone** W3 8

### E

**Einsprachen** 37  
**Einstellung Bauarbeiten** 41  
**Ersatzabgabe**  
 - Spielplätze 31  
 - Abstellplätze 33  
**Erschliessung** 3  
**Etappierung** 3

### F

**Freihaltezone** F 17

### G

**Gebühren** 40  
**Geltungsbereich** 1  
**Genehmigung** 42  
**Geschäfts- und Wohnzonen** Gs I + II 9  
**Gestaltungsplan** 35  
**Gewässerabstand** 25

### H

Bauten in **Hanglagen** 29

### I

**Inkrafttreten** des Reglementes 42

### K

**Kinderspielplätze** 31  
**Kulturobjekte** 22, Anhang II

### L

**Landwirtschaftszone** 19  
**Lärmempfindlichkeitsstufen** 4  
**Lärmbelastete Gebiete** 5  
**Landhauszone** 6

### N

**Naturobjekte** 23  
**Naturschutzzone** 21

### O

Zone für **öffentliche Zwecke** 12

### P

Berechnung **Parkplätze** Anhang I

### R

**Rechtsmittel** 37

### S

**Schutzzone** Sch 20  
**Strafbestimmungen** 41a  
**Strassenabstand** 34

### U

**Uebrigtes Gebiet** 18  
**Ueberbauungsetappen** 3

### V

**Verkehrsanlagen** 32  
**Vollzug** 38

### W

**Waldabstand** 25a  
**Waldgrenze** 25a  
**Wiederherstellung des vor-**  
**schriftsgemässen Zustandes** 41

### Z

**Zonenarten** 2, 6-21  
**Zuständige Behörde** 38  
**Zweigeschossige Wohnzone** W2 7

## Anhang I

### Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1 Parkplatz für Bewohner pro	1 Parkplatz für Beschäftigte <sup>3)</sup> pro	1 Parkplatz Besucher und Kunden pro
EFH	75 m <sup>2</sup> BGF (mind. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagevorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	100 m <sup>2</sup> BGF (mind. aber 1 Parkplatz pro Wohnung)		Total: 10 % der Bewohnerparkplätze
Mansarden, Angestelltenhaus	pro 2 Betten bzw. 1 Zimmer		keine
Alterswohnungen <sup>1)</sup>	2-3 Wohnungen		800-1000 m <sup>2</sup> BGF
Büro, Labor, Praxen		75 m <sup>2</sup> BGF	150 m <sup>2</sup> BGF
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> BGF	
Läden		150 m <sup>2</sup> BGF	75 m <sup>2</sup> BGF
Fabrikation, Werkstätten		100 m <sup>2</sup> BGF	500 m <sup>2</sup> BGF
Restaurants, Café		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Carparkplatz pro 50 Betten <sup>2)</sup>
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.			10 Sitzplätze

- 1) Alterswohnungen öffentlichrechtlicher Körperschaften und Alterswohnungen, deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht.
- 2) Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.
- 3) Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Normen fest.

## **Anhang II**

### **Kulturobjekte**

Die Kulturobjekte sind im Nutzungsplan Landschaft 1:5000 und im Zonenplan 1:2000 bezeichnet.

K <sub>1</sub>	Kapelle St. Margrethen
K <sub>2</sub>	Kapelle Ei
K <sub>3</sub>	Marbacherhof
K <sub>4</sub>	Schloss Tannenfels
K <sub>5</sub>	Kapelle Flüss
K <sub>6</sub>	Hof "Mittler Huprächtigen"
K <sub>7</sub>	Hof "Ober Huprächtigen"
K <sub>8</sub>	Ob Stockschürli

## **Anhang III**

### **Aussichtspunkte**

Die Aussichtspunkte sind im Nutzungsplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

A <sub>1</sub>	Tannenfels
A <sub>2</sub>	Chilemichel
A <sub>3</sub>	Flüss
A <sub>4</sub>	Ob Stockschürli

## Anhang IV

### Gestaltungspläne

Die Eingabe von Gestaltungsplänen muss folgende Unterlagen beinhalten:

- Grundlagenplan (Situation Ist-Zustand)
- Baukörperplan
- Aussenraumplan (Umgebung)
- Erschliessungsplan
- Bericht (inkl. Gestaltungsvorschriften)

#### *Form und Inhalt eines Gestaltungsplanes*

Die Pläne können einzeln dargestellt oder sinnvoll auf einem Plan zusammengefasst werden. Als Gesuch sind diese jedoch nach Plan A, Plan B etc. farbig nach jeweiligen Kriterien unterschieden und verdeutlicht einzureichen.

#### A) **Grundlagenplan** (Grundbuchplan M 1:500)

Enthält Angaben über:

- .1 Grenzen.
- .2 Nachbarliegenschaften im engeren Umkreis inkl. bestehende Gebäude mit Angaben über deren Höhe, Dachneigung, Baumaterialien (Stein, Holz, Ziegel etc.)
- .3 Bestehende Bepflanzung, Gewässer, Strassen und Plätze auf dem Areal .1 und .2.
- .4 Bestehende Werkleitungen unter und über Terrain (Kanalisationen, Drainagen, Wasserleitungen, Leitungen von CKW, PTT und TV).
- .5 Topographie des Geländes in Höhenkurven (m.ü.M.) mit einer Aequidistanz von 1 m dargestellt. Bei extremen Veränderungen im Bereich ausserhalb der Grenze (stark ansteigendes oder abfallendes Terrain) sind die Höhenangaben auch im Bereich .2 darzustellen.

#### B) **Baukörperplan** (Grundriss 1:200, Schnittprofile 1:200)

Unter Beilage der Ausnützungsberechnung enthält dieser Plan Angaben über:

- .1 Geplante Grenzregulierungen und Parzellierungen.
- .2 Minimale Grenz- und Gebäudeabstände im Sinn von Baulinien, innerhalb derer die Gebäudekuben im definitiven Bauprojekt verändert werden dürfen - sog. Baubereiche.
- .3 Lage und Grösse der Bauten mit Angabe der Firstrichtungen, minimalen Dachneigungen, Höhenangaben, Erd-, resp. Kellergeschoss  $\pm 50$  cm und max. Firsthöhe in m.ü.M.
- .4 Bruttogeschossflächen und Zweckbestimmungen.
- .5 Unterirdische Bauten.

**C) Aussenraumplan** (Grundriss 1:500, Schnittprofile 1:500)

Unter Beilage der Spielflächenberechnung und der Parkplatzberechnung enthält dieser Plan Angaben über:

- .1 Terrainveränderungen.
- .2 Lage der Verkehrswege und Abstellflächen für Fahrzeuge inkl. Garagen respektive Einstellhallen.
- .3 Fusswege und Plätze.
- .4 Spielplätze, Freizeitanlagen und naturnahe Ausgleichsflächen.

**D) Erschliessungsplan** (Grundriss 1:500)

Unter Beilage der Abwassermengenberechnung als Richtwert. Für die Grundlagen sind sinn-gemässe Annahmen zu treffen. Dieser Plan enthält Angaben über:

- .1 Schmutzwasserentsorgung mit Angaben ab Hauptsammelschacht beim Gebäude bis Anschluss an Gemeindekanalisation (Höhen, Gefälle).
- .2 Meteorwasserentsorgung und Sickerwasserentsorgung ab Hauptsammelschacht beim Gebäude bis Anschluss an bestehende Sauberwasserleitungen wie Drainagen, Gräben, Bäche (Höhen, Gefälle). Der Anschluss an die Gemeindekanalisation darf nur erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass keine anderen Möglichkeiten bestehen.

- .3 Trinkwasserleitungen (in Absprache mit der Wasserversorgungs-Genossenschaft).
- .4 Elektrizitätsversorgung (in Absprache mit der CKW Luzern).
- .5 PTT- und TV-Leitungen (in Absprache mit den Werken).

**E) Bericht**

Der Bericht soll in schriftlicher Form im Format A4 in Maschinschrift eingereicht werden. Die zu den einzelnen Plänen verlangten Berechnungen sind hier beizuheften.

Der Bericht enthält Angaben über:

- .1 Etappierung.
- .2 Eigentumsformen als Idee.
- .3 Gestaltung der Fassaden und Dächer als Richtlinie.
- .4 Vorstellungen über Bereiche mit behindertengerechten Bauten.
- .5 Eventuell Angaben über Vorstellungen von nicht konventioneller Energieversorgung, Heizzentralen etc.

Pläne und Bericht in 3-facher Ausfertigung sowie ein Modell M 1:500 sind an den Gemeinderat einzureichen. Pläne und Bericht sind durch die Grundeigentümer und den Projektverfasser zu unterzeichnen.