



# Bau- und Zonenreglement (BZR)

Stand März 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>4</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Geltungsbereich.....	4
Art. 2	Sicherstellung der Bebauung.....	4
Art. 3	Zoneneinteilung, Zonenpläne .....	5
Art. 4	Überbauungsetappen .....	5
Art. 5	Lärmbelastete Gebiete .....	6
<b>II.</b>	<b>Bauzonen.....</b>	<b>6</b>
Art. 6	Kernzone K .....	6
Art. 7	Zweigeschossige Wohnzone locker W2L.....	7
Art. 8	Zweigeschossige Wohnzone W2 .....	7
Art. 9	Zweigeschossige Wohnzone dicht W2D .....	8
Art. 10	Dreigeschossige Wohnzone W3 .....	8
Art. 11	Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA2.....	8
Art. 12	Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3.....	9
Art. 13	Arbeitszone A.....	9
Art. 14	Zone für öffentliche Zwecke Oe.....	10
Art. 15	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie GH.....	11
Art. 15a	Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital (SM).....	11
Art. 16	Sonderbauzone Bahnhof SB .....	12
Art. 17	Zone für Sport und Freizeitanlagen S.....	12
Art. 18	Zone für Erwerbsgartenbau EG .....	12
Art. 19	Campingzone C .....	13
Art. 19a	Grünzone Gewässerraum GG .....	13
<b>III.</b>	<b>Nichtbauzonen .....</b>	<b>13</b>
Art. 20	Landwirtschaftszone Lw.....	13
Art. 21	Übriges Gebiet UeG.....	14
Art. 22	Gefahrenzone Wasser G-Wa .....	14
Art. 23	Gefahrenhinweiszone GH-Wa .....	15
Art. 24	Gefahrenschutz ausserhalb der Bauzonen.....	15
Art. 24a	Freihaltezone Gewässerraum FG.....	15
<b>IV.</b>	<b>Schutzzonen / Orts- und Landschaftsschutz .....</b>	<b>15</b>
Art. 25	Ortsbild- und Landschaftsschutz .....	15
Art. 26	Schutzzone Sch .....	16
Art. 27	Naturschutzzone Ns.....	16
Art. 28	Naturobjekte und Aussichtspunkte .....	17
Art. 29	Ökologisch wertvolle Sträucher, Bäume und Pflanzen .....	17
Art. 31	Geotopschutzzone Gs .....	17
Art. 32	Kulturobjekte K.....	18
Art. 32a	Archäologische Fundstellen.....	18
<b>V.</b>	<b>Sondernutzungspläne.....</b>	<b>18</b>
Art. 33	Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen .....	18
Art. 34	Gestaltungspläne / Gestaltungsplanpflicht .....	18
<b>B.</b>	<b>LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG.....</b>	<b>19</b>

<b>C.</b>	<b>ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN UND BEITRÄGE .....</b>	<b>19</b>
<b>D.</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>19</b>
Art. 35	Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....	19
Art. 36	Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen.....	20
Art. 37	Strassenabstände .....	20
Art. 38	Zusammenbau.....	20
Art. 39	Dachgestaltung.....	20
Art. 40	Bauten in Hanglagen .....	21
Art. 41	Abwasser .....	21
Art. 42	Spielplätze und Freizeitanlagen.....	21
Art. 42a	Reklamen.....	22
<b>E.</b>	<b>BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE .....</b>	<b>22</b>
<b>F.</b>	<b>RECHTSSCHUTZ.....</b>	<b>22</b>
Art. 43	Beschwerderecht .....	22
<b>G.</b>	<b>AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN.....</b>	<b>22</b>
Art. 44	Zuständige Behörde.....	22
Art. 45	Ausnahmen.....	23
Art. 46	Gebühren.....	23
Art. 47	Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	23
Art. 48	Strafbestimmungen.....	24
<b>H.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....</b>	<b>24</b>
Art. 49	Inkrafttreten.....	24
<i>ANHANG I</i>	<i>BERECHNUNG DER ERFORDERLICHEN PARKPLÄTZE.....</i>	<i>26</i>
<i>ANHANG II</i>	<i>KULTUROBJEKTE (ORIENTIEREND).....</i>	<i>27</i>
<i>ANHANG III</i>	<i>AUSSICHTSPUNKTE.....</i>	<i>27</i>
<i>ANHANG IV</i>	<i>NATURSCHUTZZONEN NS .....</i>	<i>27</i>
<i>ANHANG V</i>	<i>GEOTOPSCHUTZZONEN GS.....</i>	<i>28</i>
<i>ANHANG VI</i>	<i>ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN (ORIENTIEREND).....</i>	<i>28</i>

In Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) und gestützt auf die §§ 17 Abs. 2, 34 ff 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) vom 18. September 1990 erlässt die Einwohnergemeinde Nottwil das nachstehende Bau- und Zonenreglement.

Zweck des Bau- und Zonenreglementes ist eine siedlungstechnisch gute, wirtschaftlich tragbare und haushälterische Nutzung des Gemeindegebietes. Seine Anwendung soll ein angenehmes, sicheres und gesundes Wohnen, Arbeiten und Zusammenleben ermöglichen. Es regelt die Nutzung des Bodens, die Art und Weise der Überbauung, schafft die Voraussetzungen für eine einwandfreie Einfügung der Bauten in das Orts- und Landschaftsbild und berücksichtigt die Erfordernisse des Umweltschutzes.

## **A. Planungsvorschriften**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Geltungsbereich**

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

#### **Art. 2 Sicherstellung der Bebauung**

1. Siedlungslücken sind nach Möglichkeit zu schliessen, über mehrere Jahre leer stehende Gebäude zu vermeiden. Der Gemeinderat führt ein Verzeichnis über die zu schliessenden Baulücken und leer stehende Gebäude. Er unterstützt die Eigentümer im Rahmen seiner Möglichkeiten bei der Suche nach Käufern, Baurechtsinteressenten oder Mietern.
2. In den Bauzonen sind innert 15 Jahren nach Beschlussfassung über die entsprechende Zonenfestlegung massgebliche Bauvorhaben in Angriff zu nehmen (Einreichung eines dem Zonenzweck entsprechenden Baugesuchs, Erarbeitung eines Gestaltungsplans oder eines Erschliessungsprojekts etc.). Bei Nichteinhalten dieser Frist prüft der Gemeinderat die Zweckmässigkeit einer Auszonung und beantragt gegebenenfalls den Stimmberechtigten, die entsprechenden Areale in dem dafür vorgesehenen Verfahren der Landwirtschaftszone oder dem Übrigen Gebiet B zuzuweisen. Dabei ist die Gemeinde nicht entschädigungspflichtig.

### **Art. 3 Zoneneinteilung, Zonenpläne**

1. Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt:
  - a) Kernzone K (Art. 6)
  - b) Zweigeschossige Wohnzone locker W2L (Art. 7)
  - c) Zweigeschossige Wohnzone W2 (Art.8)
  - d) Zweigeschossige Wohnzone dicht W2D (Art. 9)
  - e) Dreigeschossige Wohnzone W3 (Art. 10)
  - f) Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA2 (Art. 11)
  - g) Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3 (Art. 12)
  - h) Arbeitszone A (Art. 13)
  - i) Zone für öffentliche Zwecke Oe (Art. 14)
  - j) Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie GH (Art. 15)
  - j1 Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital SM (Art. 15a)
  - k) Sonderbauzone Bahnhof SB (Art. 16)
  - l) Zone für Sport- und Freizeitanlagen S (Art. 17)
  - m) Zone für Erwerbsgartenbau EG (Art. 18)
  - n) Campingzone C (Art. 19)
  - o) Landschaftszone Lw (Art. 20)
  - p) Uebriges Gebiet UeG (Art. 21)
  - q) Gefahrenzone Wasser G-Wa (Art. 22)
  - r) Gefahrenhinweiszone Wasser GH-Wa (Art. 23)
  - s) Schutzzone Sch (Art. 26)
  - t) Naturschutzzone Ns (Art. 27)
  - u) Geotopschutzzone Gs (Art. 31)
2. Die Zonen sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2000 und Landschaft 1:5000 festgehalten, die integrierende Bestandteile dieses Reglementes sind.
3. Zur Orientierung dienen die im Anhang enthaltenen verkleinerten Ausgaben dieser Pläne.
4. Im Sinn von § 9 Abs. 2 PBV beträgt der Faktor zur Berechnung der Ausnützungsziffer für das ganze Gemeindegebiet 1.0.

### **Art. 4 Überbauungsetappen**

1. Die Bauzonen sind im Zonenplan in zwei Etappen eingeteilt.
2. In den Bauzonen der 1. Etappe darf im Rahmen der Nutzungsvorschriften gebaut werden.
3. 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.
4. Für das Verfahren vgl. § 43 PBG.

## Art. 5 Lärmbelastete Gebiete

1. 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.
2. In lärmbelasteten Gebieten sind die Bestimmungen von Artikel 29 – 31 LSV besonders zu beachten. Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
3. Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
4. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
5. Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
6. Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse sowie den wichtigen Gemeindestrassen (Verbindungsstrassen und Sammelstrassen gemäss dem Teilrichtplan Verkehr) muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

## II. Bauzonen

### Art. 6 Kernzone K

- |    |                             |   |
|----|-----------------------------|---|
| 1. | Nutzung:                    | Nicht oder nur mässig störende Geschäfts-, Gewerbebetriebe, Wohnbauten sowie öffentliche Bauten und Nutzungen.<br><br>Mindestens ein Geschoss ist als Geschäfts- oder Gewerbebetrieb zu nutzen.   |
| 2. | Geschosszahl:               | 3 Vollgeschosse   |
| 3. | Gebäudehöhe:                | 10.00 m   |
| 4. | Firsthöhe:                  | 13.5 m  |
| 5. | Überbauungsziffer:          | maximal 30 %, bezogen auf alle Geschosse.<br><br>Die überbaubare Grundfläche kann jedoch nach Geschossen wie folgt gestaffelt werden:<br>- Erdgeschoss: max. 40 %<br>- 1. und 2. OG: max. je 25 % |
| 6. | Lärm-Empfindlichkeitsstufe: | <b>III</b>  |

**Art. 7 Zweigeschossige Wohnzone locker W2L**

1. Nutzung: Alleinstehende Wohnbauten. Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.
2. Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
3. Ausnützung: Höchstens 0.30  
  
Bei einem Einfamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung von nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 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.
4. Gebäudelänge: Höchstens 25 m
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

**Art. 8 Zweigeschossige Wohnzone W2**

1. Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
2. Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
3. Ausnützung: Höchstens 0.35  
  
Bei einem Einfamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung von nicht mehr als 70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche 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.
4. Gebäudelänge: Höchstens 25 m
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

**Art. 9 Zweigeschossige Wohnzone dicht W2D**

1. Die im Zonenplan Siedlung besonders bezeichneten Gebiete sind für die verdichtete Bauweise im Sinn von § 38 PBG vorgesehen.
2. Die Überbauung hat nach einem gestalterischen Gesamtkonzept zu erfolgen. Die Bauten sind konzentriert anzuordnen. Die Siedlung hat über gemeinschaftliche Ausstattungen und Anlagen zu verfügen. Aussenräume sind in private und halbprivate Bereiche zu gliedern und haben grössere Grünflächen für die gemeinsame Nutzung zu beinhalten.
3. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist durch die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes sicherzustellen.
4. Nutzung: Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
5. Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
6. Ausnützung Im Maximum 0.55. Es ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.
7. Gebäudelänge: Wird im Gestaltungsplan festgelegt.
8. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

**Art. 10 Dreigeschossige Wohnzone W3**

1. Nutzung: Wohnbauten sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe
2. Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse
3. Ausnützung: Höchstens 0.60
4. Gebäudelänge: Höchstens 35 m
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

**Art. 11 Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA2**

1. Nutzung: Höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnen.  
  
Bei Neu-, Ersatzbauten und Umnutzungen ist entlang der Kantonsstrasse innerhalb der ersten Bautiefe von ca. 30 m mindestens ein Geschoss als Gewerbe- oder Geschäftsbetrieb zu nutzen. Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden. Bei einer Gestaltungsplan- oder Baubewilligung kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil bereits bestehen oder gleichzeitig erstellt werden muss.



2. Geschosszahl: Höchstens 2 Vollgeschosse
3. Bauziffern: Kumulativ müssen erfüllt sein:
  - Ausnützungsziffer: höchstens 0.80, wovon höchstens 0.50 für Wohnen
  - Grünflächenziffer: mindestens 20 %
4. An den Grenzen der Wohn- und Arbeitszone zur offenen Landschaft kann der Gemeinderat eine Randbepflanzung zur landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen verlangen.
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 12 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone WA3**

1. Nutzung: Höchstens mässig störende Gewerbe- und Geschäftsbetriebe sowie Wohnen.  
  
Bei Neu-, Ersatzbauten und Umnutzungen ist entlang der Kantonsstrasse innerhalb der ersten Bautiefe von ca. 30 m mindestens ein Geschoss als Gewerbe- oder Geschäftsbetrieb zu nutzen. Bei bestehenden Bauten und im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann eine abweichende Anordnung der dem Wohnen vorbehaltenen Räume vorgenommen werden. Bei einer Gestaltungsplan- oder Baubewilligung kann der Gemeinderat verlangen, dass der Gewerbeanteil bereits bestehen oder gleichzeitig erstellt werden muss.
2. Geschosszahl: Höchstens 3 Vollgeschosse
3. Bauziffern: Kumulativ müssen erfüllt sein:
  - Ausnützungsziffer: höchstens 1.00, wovon höchstens 0.60 für Wohnen
  - Grünflächenziffer: mindestens 20 %
4. An den Grenzen der Wohn- und Arbeitszone zur offenen Landschaft kann der Gemeinderat eine Randbepflanzung zur landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen verlangen.
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 13 Arbeitszone A**

1. Nutzung: Gewerbebauten und -anlagen; eine Wohnung ist nur für den Betriebsinhaber oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
2. Gebäudemasse: Gebäudehöhe maximal 10.5 m  
Firsthöhe maximal 15.0 m

3. Bauziffern: Überbauungsziffer (ÜZ) maximal 60 %  
Grünflächenziffer mindestens 20 %  
Der Gemeinderat kann eine höhere ÜZ bewilligen, wenn
- Parkierungs- und Umschlagplätze in genügender Anzahl vorhanden sind und innerhalb des Baubereichs ausgewiesen werden und
  - eine optimale Gestaltung sowie ein gesicherter Verkehrsablauf gewährleistet ist.
4. Abstände: Der Grenzabstand beträgt generell 4 m. Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlag werden nicht berechnet. Die Gesichtspunkte des Feuerschutzes bleiben vorbehalten.
5. Freiflächen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist in einem Umgebungsplan festzulegen, der vom Gemeinderat zu bewilligen ist. Lager- und Parkierungsflächen sind nach Möglichkeit mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.
6. An der Grenze zur W3 Ey ist ein mindestens 10 m breiter Streifen als Grünbereich zu gestalten. Mit der Pflanzung einer Hochhecke mit standortgerechten, ökologisch wertvollen Bäumen und Sträuchern ist für eine gute visuelle Abschirmung gegenüber der Wohnzone zu sorgen. Der Grundeigentümer hat eine sorgfältige Pflege und die Erhaltung mit einer minimalen Höhe von 8 m zu gewährleisten. Falls der Grundeigentümer diesen Verpflichtungen nicht oder nur ungenügend nachkommt, kann der Gemeinderat den Unterhalt auf seine Kosten veranlassen.
7. An den Grenzen zur offenen Landschaft kann der Gemeinderat eine Randbepflanzung zur landschaftlichen Eingliederung der Bauten und Anlagen verlangen.
8. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**.

#### **Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke Oe**

1. Die Zone für öffentliche Zwecke ist für folgende Nutzungen bestimmt:
- a) Alterszentrum
  - b) Sagi: Mehrzweckgebäude
  - c) Kirche und Friedhofanlage
  - d) Schulhaus / Sporthalle
  - e) Seefeld: öffentliche Parkplätze
  - f) Kronenplatz, Grundstück Nr. 436: Öffentl. Parkplätze; Grundstück Nr. 26: Durchgang Richtung Oberdorfstrasse
  - g) Kirchmatte: Reserve
  - h) Nordöstlich Schulhaus: Schul- und Sportanlagen
2. Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
3. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

**Art. 15 Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie GH**

1. Nutzung: Bauten für klinische, therapeutische und Forschungszwecke sowie für Ausbildungszentren und Hotels; Schulungs-, Büro- und Personalgebäude für den eigenen Bedarf der Zentren. Veranstaltungen unter Mitbenützung der vorhandenen Infrastruktur als Ergänzung der Zentren.
2. Geschosszahl: Höchstens 4 Vollgeschosse
3. Gestaltung: Bauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich der umgebenden Landschaft anzupassen.
4. Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat aufgrund des genehmigten bzw. abgeänderten Gestaltungsplanes im Einzelfall festgelegt. Für Neu-, An- und Umbauten gelten ebenfalls die Bestimmungen des Gestaltungsplanes.
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **II**

**Art. 15a Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital (SM)**

1. Nutzung: Nachnutzung der Bauten und Anlagen auf dem Areal des Militärspitals Nottwil. Zulässig sind

	oberirdische Bauten und Anlagen	Unterniveaubauten und unterirdische Bauten
- die Lagerung, Forschung und Produktion unterschiedlicher Güter durch die Nutzer der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie	ja	ja
- die Lagerung umwelt- und lichtsensitiver Gegenstände Dritter	nein	ja
- Forschung durch und/oder für Dritte	ja	ja
- Bestand und Betrieb eines Rechencenters durch Dritte	nein	ja
- Hippotherapie des Schweizer Paraplegiker-Zentrums	ja	nein
- Sport- und Freizeitanlagen, Spiel- und Sportfelder	ja	nein
- Parkieranlagen für Autos, Cars und Zweiradfahrzeuge	ja	nein
2. Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
3. Gestaltung: Neue Bauten und Anlagen wie auch Änderungen bestehender Bauten und Anlagen sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich der umgebenden Landschaft anzupassen.

4. Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat aufgrund des zu genehmigenden Gestaltungsplans im Einzelfall festgelegt. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans gelten für alle Neu-, An- und Umbauten.
5. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 16 Sonderbauzone Bahnhof SB**

1. Nutzung: Die Sonderbauzone Bahnareal ist für alle Bahn-  
nutzungen, Lager, Umladeanlagen sowie weitere  
Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Wohn-  
nutzungen sind nicht gestattet.
2. Ausnützung und Gebäudemasse bei Um- und Neu-  
bauten werden durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.
3. Gestaltung: Gebäude und deren Umgebung (auch Lagerplätze) sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten.
4. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

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

#### **Art. 17 Zone für Sport und Freizeitanlagen S**

1. Nutzung: Sport und Freizeitanlagen, Spiel- und Sportfelder, Freibad, Hafen- und Steganlagen. Erschliessungsanlagen für Fahrgastschiffe (insbesondere Hafen- und zusätzliche Steganlagen) sind nicht zulässig.
2. Bauvorschriften: werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
3. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 18 Zone für Erwerbsgartenbau EG**

1. 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.
2. Gebäude: Die Ausmasse der Gebäude (Höhen, Längen etc.) werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
3. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

## Art. 19 Campingzone C

1. Nutzung: Einrichtung und Betrieb eines Campingplatzes.
2. 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.
3. Gestaltung: Die Nutzung, Einrichtung und Ausgestaltung hat im Rahmen des Gestaltungsplanes zu erfolgen.
4. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

## Art. 19a Grünzone Gewässerraum GG

In der Grünzone Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

## III. Nichtbauzonen

### Art. 20 Landwirtschaftszone Lw

1. 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.
2. 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.
3. Massnahmen, die zu einer Verarmung der Landschaft beitragen, wie beispielsweise Terrainveränderungen, Begradigungen von Waldrändern sowie Veränderungen von Bachläufen sind untersagt.
4. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

## Art. 21 Übriges Gebiet UeG

1. Das übrige Gebiet A (UeG-A) umfasst:
  - Kantonsstrassen und Gemeindestrassen Klasse 1
  - Uferwege entlang Bauzone
  - ausparzellierte Gewässer
  - nicht parzellierte Gewässer mit einer Mindestbreite von 3 m gemäss Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung.
2. Das übrige Gebiet B (UeG-B) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.  
Bis zur definitiven Nutzungszuweisung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Bei bestehenden Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterung gewährleistet. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
3. Im übrigen Gebiet C (UeG-C) im Bereich des Sempachersees gelten die Vorschriften der Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer (SRL Nr. 711 c).
4. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

## Art. 22 Gefahrenzone Wasser G-Wa

1. Die Gefahrenzone Wasser dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet. Die Gefahrenbestimmungen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
2. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - In Hanglagen dürfen bis zur Schutzhöhe von 60 cm in der bzw. den strömungsseitigen Fassaden und 30 cm in den übrigen Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden. Im ebenen Gelände gilt die Schutzhöhe von 60 cm für alle Fassaden.
  - Lichtschächte sind über die massgebende Schutzhöhe zu ziehen.
  - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
  - Behälter von wassergefährdenden Stoffen in gefährdeten Räumen sind gegen Auslaufen und Auftrieb zu sichern.
  - Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
  - Bei den im Zonenplan Siedlung markierten Kleinflächen sind gemäss der Gefahrenkarte 2008 Überflutungshöhen von mehr als 50 cm möglich:
    - a) Schweizerisches Paraplegiker-Zentrum, Hangar: 100 cm
    - b) Schweizerisches Paraplegiker-Zentrum, Velokeller: 200 cm
    - c) Guido A. Zäch-Institut, Treppenhaus Storenhof: über 200 cm
    - d) Parzelle Nr. 538, Schiebetor Sägerei Sidler: 100 cm

An diese Kleinflächen grenzende Gebäudeöffnungen sind mit geeigneten Objektschutzmassnahmen zu schützen.
3. Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
4. Dem Gewässerunterhalt gemäss § 11 ff und § 27 ff des Wasserbaugesetzes (SRL 760) und § 7 der Wasserbauverordnung (SRL 760a) ist besondere Bedeutung beizumessen.

5. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

#### **Art. 23 Gefahrenhinweiszone GH-Wa**

1. Die Gefahrenhinweiszone Wasser dient dem Schutz von Menschen sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gering gefährdetem Gebiet.
2. Da ein wirksamer Gebäudeschutz häufig mit verhältnismässig geringem Aufwand erreicht werden kann, wird empfohlen, Massnahmen im Sinn von Art. 22 zu ergreifen.

#### **Art. 24 Gefahrenschutz ausserhalb der Bauzonen**

In Gebieten ausserhalb der Bauzonen sind die Gefahrenkarte und die Gefahrenhinweiskarte beizuziehen. In durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebieten sind die Bestimmungen der Gefahrenzone Wasser sinngemäss anzuwenden; in rutschungs- oder sturzgefährdeten Gebieten ist mit einem Gefahrenschutzgutachten der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

#### **Art. 24a Freihaltezone Gewässerraum FG**

In der Freihaltezone Gewässerraum richtet sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

### **IV. Schutzzonen / Orts- und Landschaftsschutz**

#### **Art. 25 Ortsbild- und Landschaftsschutz**

1. Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
2. Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Bau- und Gestaltungsplänen von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätvollen Lösungsvorschlägen abhängig zu machen. Er kann dafür qualifizierte Architekten beiziehen und wettbewerbsähnliche Verfahren verlangen und unterstützen.
3. Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Inventarisierung und Gestaltung des Siedlungsgebietes sowie zur Pflege, Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und von Kulturobjekten unterstützen.

## **Art. 26 Schutzzone Sch**

### Art. 20.1 Schutzzone Dorf

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 Überbauung besonders gut anzupassen.

### 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 Überbauungen 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. 27 Naturschutzzone Ns**

1. Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte. Die einzelnen Schutzzonen werden im Anhang IV dieses Reglements aufgeführt.
2. Nicht zulässig sind insbesondere:
  - neue Bauten und Anlagen inkl. Leitungen sowie Erweiterung und Zweckänderung bestehender Bauten und Anlagen
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau)
  - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts
  - das Ausgraben und Zerstören von geschützten Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände
3. Das Erstellen von Wegen, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. ist nur zulässig, wenn diese der Information der Bevölkerung und somit den Schutzziele dienen.
4. Wo nötig erlässt der Gemeinderat in Absprache mit der zuständigen Dienststelle Schutzverordnungen oder Verfügungen für die Nutzung und Pflege der Schutzzonen. Er kann mit Eigentümern und Bewirtschaftern Massnahmen für die Pflege und Erhaltung der Schutzzonen vertraglich vereinbaren, wobei mindestens folgende Punkte zu regeln sind:
  - zulässige land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen
  - Verbot von Düngung, Beweidung und Einsatz von Hilfsstoffen
  - Schnitthäufigkeit und -termine von Feucht- und Trockengebieten
  - standortgerechte Bestockung
  - allfällige Beiträge der Gemeinde und anderer Institutionen
5. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden
  - im Interesse der Schutzziele
  - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.



6. Empfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 28 Naturobjekte und Aussichtspunkte**

1. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) geschützt.
2. Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind ökologisch und landschaftlich wichtige Vernetzungselemente. An den in den Zonenplänen bezeichneten Standorten sind nach Möglichkeit neue Landschaftselemente im Sinne einer ökologischen Aufwertung und als Massnahme gegen eine weitere Ausräumung der Landschaft anzulegen. Der Gemeinderat kann mit den Grundeigentümern entsprechende Vereinbarungen abschliessen.
3. Baumgärten (hoch- oder halbstämmige Obstbaumbestände) sind als prägende Elemente der Landschaft und als wichtige Brut- und Nahrungsräume bedrohter Tierarten erhaltenswert. Der Gemeinderat kann mit den Grundeigentümern vertragliche Vereinbarungen abschliessen, welche den Erhalt und die Pflege der Baumgärten regeln. Dazu gehören auch Bestimmungen bezüglich des Ersatzes überalterter oder kranker Bäume und die zu leistenden Ersatzmassnahmen bei einer Beseitigung aus anderen Gründen.
4. Am Rand des Siedlungsgebiets ist auf landschaftlich ästhetische Übergänge zum landwirtschaftlich genutzten Gebiet zu achten.
5. Die im Anhang III aufgeführten Aussichtspunkte sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

#### **Art. 29 Ökologisch wertvolle Sträucher, Bäume und Pflanzen**

1. Ökologisch wertvolle Sträucher, Bäume und Pflanzen sind nach Möglichkeit zu erhalten und bei Neuanpflanzungen gegenüber anderen Gewächsen vorzuziehen.
2. Der Gemeinderat kann mit den Grundeigentümern entsprechende Vereinbarungen abschliessen.

#### **Art. 31 Geotopschutzzone Gs**

1. In der Geotopschutzzone sind die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss dem Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung Teil II) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
2. Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Die einzelnen Schutzzonen werden im Anhang V aufgeführt.
3. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.
4. Neue landwirtschaftliche Bauten sind in Hofnähe zu erstellen.
5. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

**Art. 32 Kulturobjekte K**

1. Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. In den Zonenplänen sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
2. Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst (orientierende Darstellung in den Zonenplänen und Auflistung im Anhang II dieses Reglements). Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
3. Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

**Art. 32a Archäologische Fundstellen**

1. Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkung der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen. In den Zonenplänen sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt und im Anhang VI dieses Reglements aufgelistet.
2. Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

**V. Sondernutzungspläne****Art. 33 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen**

Für den Erlass von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig. Ausgenommen sind Bebauungspläne im Sinn von § 170 Abs. 2 PBG.

**Art. 34 Gestaltungspläne / Gestaltungsplanpflicht**

1. Bei Gestaltungsplänen für Land in den Zonen W2L, W2, W2D, W3, WA2, WA3, GH und C, das eine Mindestfläche von 4000 m<sup>2</sup> aufweist, kann der Gemeinderat 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 W2L, W2, W3, WA2 und WA3 auch eine Überschreitung der maximalen Ausnützung bis 15 % gewähren und in den Zonen W2, W2D, W3 und WA2 ein zusätzliches Vollgeschoss bewilligen.

2. Der Gemeinderat kann die Überarbeitung eines Gestaltungsplans verlangen, wenn dessen Bauten innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil realisiert werden.
3. Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestuchstellers Fachleute beiziehen.
4. Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, die im Zonenplan bezeichnet sind, kann der Gemeinderat für die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen besondere Vorschriften erlassen.
5. Der Gemeinderat bezeichnet in einem separaten Merkblatt die einzureichenden Bestandteile von Gestaltungsplänen. Er kann dabei auch Kriterien festlegen, nach denen die genehmigungsfähigen Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement bestimmt werden.

## **B. Landumlegung und Grenzregulierung**

Es gilt das PBG.

## **C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge**

Es gilt das PBG.

## **D. Bauvorschriften**

### **Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

1. Bei allen Bauten ist für ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu sorgen (vgl. Anhang I). Die Bestimmungen des Strassengesetzes (StrG, SRL 755) sind in jedem Fall zu beachten.
2. Wenn durch Abstellplätze die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellplätzen verlangen.
3. Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellplätze herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen, wenn die in § 94 StrG genannten Gründe vorliegen.
4. Kann oder muss ausnahmsweise die erforderliche Anzahl Abstellplätze nicht erstellt werden, so hat der Bauherr für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG zu entrichten.

5. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.-- (Stand 2009). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat, alle 5 Jahre, dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe wird mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

### **Art. 36 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen**

Für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen.

### **Art. 37 Strassenabstände**

1. Bezüglich der Strassenabstände gelten die §§ 84 ff des Strassengesetzes (StrG, SRL 755). Insbesondere wird auf die folgend aufgezählten Bestimmungen verwiesen.
2. Wo kein genehmigter Bebauungs-, Baulinien, Strassen- oder Gestaltungsplan\* vorliegt, gelten die in § 84 StrG vorgesehenen Strassenabstände.
3. Einfriedungen, Abschrankungen, 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 StrG.
4. Bezüglich Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen gilt § 88 StrG.

\* Werden Gestaltungspläne vom Gemeinderat genehmigt, ist entlang von Kantonsstrassen eine Ausnahmbewilligung der zuständigen Dienststelle erforderlich, sofern Bauten und Anlagen die strassengesetzlichen Mindestabstände unterschreiten.

### **Art. 38 Zusammenbau**

Der Zusammenbau an der Grenze ist gestattet.

### **Art. 39 Dachgestaltung**

1. Die Dachneigung und Dachform sind in das Dorfbild zu integrieren. Dachaufbauten sind nur zugelassen, wenn sich eine architektonisch gute Lösung ergibt.
2. Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, dürfen Dachaufbauten in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge beanspruchen.
3. Wo die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die Kniestockhöhe höchstens 120 cm bei Schrägdächern bzw. 250 cm bei Pultdächern betragen.
4. Sofern bei Schrägdächern mit Ausnahme von Pultdächern die maximale Kniestockhöhe gemäss Absatz 3 und eine maximale Dachneigung von 40 ° nicht überschritten werden, darf die nutzbare Fläche des Dach- oder Attikageschosses mehr als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird.
5. Bei Pultdächern beträgt die Dachfirsthöhe maximal 4.0 m. Auf einem Attikageschoss ist ein Dachaufbau von höchstens 1.0 m zulässig.

6. Flachdächer sind extensiv zu begrünen und für die Retention des Regenwassers zu nutzen, soweit sie nicht für andere Nutzungen benötigt werden.

#### **Art. 40 Bauten in Hanglagen**

In Hanglagen (bei Neigung des gewachsenen Terrains grösser als 20 %) sind Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topographischen Verhältnissen besonders gut anzupassen. Untergeschosse dürfen in Abweichung von § 138 Abs. 1 PBG im Mittel höchstens 1,2 m über das gewachsene Terrain herausragen. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrt in eine Garage bzw. Einstellhalle.

#### **Art. 41 Abwasser**

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

\* vgl. die "Richtlinien „Versickerung und Retention im Liegenschaftsbereich“ (1995) des kantonalen Amtes für Umweltschutz (heute Dienststelle Umwelt und Energie) oder „Regenwasserentsorgung; Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten“ (2002) des Verbands Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute VSA. Im Übrigen wird auf das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Nottwil verwiesen.

#### **Art. 42 Spielplätze und Freizeitanlagen**

1. Die Mindestanforderungen bezüglich Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen ergeben sich aus § 158 PBG.
2. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe zu entrichten.
3. Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000 (Stand 2009). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist bei Erteilung der Baubewilligung zu bezahlen (§ 159 PBG).
4. Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung von öffentlichen Spielplätzen und anderen Freizeitanlagen zu verwenden.

## Art. 42a Reklamen

1. Permanente Plakatflächen werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
  - a) Sie sind nur innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
  - b) Sie werden nur aufgrund einer vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Reklame-Richtlinie bewilligt.
2. Der Gemeinderat erlässt eine Reklame-Richtlinie. Diese legt insbesondere fest:
  - a) Die aus Ortsbildschutzgründen möglichen Standorte für Reklameanschlagstellen.
  - b) Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, temporären Reklamen, Eigenreklamen und Firmenanschriften, Warenauslagen und Plakatständern.
3. Der Gemeinderat oder die zuständige Stelle bewilligt Reklamen nach den Vorgaben der Reklameverordnung des Kantons Luzern (SRL 739), der Richtlinie Reklameanlagen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und der Reklame-Richtlinie des Gemeinderates.

## E. Baubewilligung und Baukontrolle

Es gilt das PBG.

## F. Rechtsschutz

### Art. 43 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.

## G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

### Art. 44 Zuständige Behörde

1. Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug des PBG und dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat.

2. Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Sie hat beratende Funktion. Der Gemeinderat unterbreitet ihr die Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen zur Stellungnahme.
3. Zur Beurteilung schwieriger Baufragen kann der Gemeinderat, auf Kosten des Gesuchstellers, neutrale Fachleute beiziehen.
4. 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 der zuständigen Dienststelle einzuholen.

#### **Art. 45 Ausnahmen**

1. Sofern die Voraussetzungen von § 37 PBG erfüllt sind, kann der Gemeinderat aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.
2. Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

#### **Art. 46 Gebühren**

1. 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. 250.--. 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.
2. 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.
3. Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse verlangen.
4. Die Gebühren werden mit der Rechtskraftbeschreibung des entsprechenden Entscheides (vgl. § 19 des Gebührengesetzes vom 14. September 1993) zur Zahlung fällig.

#### **Art. 47 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. 48 Strafbestimmungen**

1. Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu Fr. 40'000.-.
2. Wer die Vorschriften von Art. 27 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.—, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.— bestraft.

**H. Schlussbestimmungen****Art. 49 Inkrafttreten**

1. Dieses Reglement tritt, nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde, mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt alle früheren Reglemente.
2. Alle zur Zeit des Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen.
3. Die bestehenden Gestaltungspläne bedürfen der Anpassung an das neue Bau- und Zonenreglement, soweit sie mit dem übergeordneten Recht nicht mehr vereinbar sind.



Nottwil, den 29. März 2012

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

W. Steffen

Der Gemeindeschreiber

G. Stalder

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 15 vom 4.1.2013 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

### **Änderungen im Rahmen der Ortsplanungs-Teilrevision 2014 - 2016:**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 18. Mai 2015.

Der Gemeindepräsident

W. Steffen

Der Gemeindeschreiber

G. Stalder

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 10 vom 5. Januar 2016 genehmigt.

### **Änderungen im Rahmen der Ortsplanungs-Teilrevision 2016 - 2019:**

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. November 2018.

Der Gemeindepräsident

W. Steffen

Der Gemeindeschreiber

G. Stalder

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 255 vom 12. März 2019 genehmigt.

## 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> AGF* (mind. aber 2 Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagevorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	100 m <sup>2</sup> AGF* (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> AGF
Büro, Labor, Praxen		75 m <sup>2</sup> AGF	150 m <sup>2</sup> AGF
Lagerräume, Archive		300 m <sup>2</sup> AGF	
Läden		150 m <sup>2</sup> AGF	75 m <sup>2</sup> AGF
Fabrikation, Werkstätten		100 m <sup>2</sup> AGF	500 m <sup>2</sup> AGF
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 öffentlich-rechtlicher 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.

\* Wohnflächen im Untergeschoss sind zur AGF hinzuzurechnen.

## **Anhang II**

### **Kulturobjekte (orientierend)**

Die Kulturobjekte sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2000 und Landschaft 1:5000 orientierend bezeichnet.

1	Kapelle St. Margrethen
2	Kapelle Ei
3	Marbacherhof
4	Schloss Tannenfels
5	Kapelle Flüss
6	Hof "Mittler Huprächtigen"
7	Hof "Ober Huprächtigen"
8	Ob Stockschürli
9	Pfarrkirche Maria Himmelfahrt
10	alte Dorfmuhle
11	Bauernhaus Figlisberg
12	Getreidespeicher Bühl

## **Anhang III**

### **Aussichtspunkte**

Die Aussichtspunkte sind im Zonenplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

1	Tannenfels
2	Chilemichel
3	Flüss
4	Ob Stockschürli
5	Buchweid

## **Anhang IV**

### **Naturschutzzonen Ns**

Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

1	Mühleweiher
2	Weiherlandschaft Nottelerwald
3	Weiher Kohlholz
4	Feuchtbiotop Hohliebe (Weiher)
5	Hangried Hohliebe mit Weiher

## Anhang V

### Geotopschutzzonen Gs

Die Geotopschutzzonen sind im Zonenplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

- |   |   |
|---|---|
| 1 | Seitenmoränen Huprächtigen - Nottwil - Büel (regionale Bedeutung) |
| 2 | Seitenmoränen Flüss - Nottelerberg (regionale Bedeutung)          |
| 3 | Seitenmoräne bei Hinter Tannenfels (regionale Bedeutung)          |
| 4 | Sandblattentöbeli (kommunale Bedeutung)                           |
| 5 | Drumlin bei St. Margrethen (kommunale Bedeutung)                  |
| 6 | Seitenmoräne beim Bahnhof Nottwil (kommunale Bedeutung)           |

## Anhang VI

### Archäologische Fundstellen (orientierend)

Die archäologischen Fundstellen sind in den Zonenplänen Siedlung 1:2000 und Landschaft 1:5000 orientierend bezeichnet.

- |       |                                   |   |
|-------|-----------------------------------|---|
| 1     | St. Margrethen                    | Kapelle                                       |
| 2     | Station                           | Steinzeitlicher Pfahlbau                      |
| 3 / 4 | Ishütte                           | Steinzeitlicher Pfahlbau                      |
| 5     | Pfarrkirche                       | Massengrab,<br>wahrscheinlich 18. Jahrhundert |
| 6     | Tannfels                          | Schloss und römische Funde                    |
| 7     | Bärneren                          | Fundamentreste (evt. römisch)                 |
| 8     | Flüss                             | Kapelle und Waldbrüderhäuschen                |
| 9     | Ei                                | Steinzeitliche Fundstelle                     |
| 10    | Ober St. Margrethen /<br>Ifflikon | Römischer Gutshof                             |
| 11    | Büel                              | Römische Funde                                |
| 12    | Neuhus                            | Steinzeitliche Fundstelle                     |