



Bau- und Zonenreglement (BZR)

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	06.06.2024	18.08.2025 mit RRE 868

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Zuständigkeit	4
	Art. 3 Klimaschutz und Klimaadaptation	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	5
A.	Bauzonen	5
	Art. 4 Kernzonen	5
	Art. 5 Wohnzonen W	6
	Art. 6 Arbeits- und Wohnzonen AW	6
	Art. 7 Arbeitszone A	7
	Art. 8 Zone für öffentliche Zwecke Oe	8
	Art. 9 Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie GH	8
	Art. 10 Sonderbauzone Bahnhof SB	9
	Art. 11 Zone für Sport und Freizeitanlagen S	9
	Art. 12 Zone für Erwerbsgartenbau EG	9
	Art. 13 Campingzone C	9
	Art. 14 Wohnzone Erhaltung und Erneuerung W-E	10
	Art. 15 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen	10
	Art. 16 Grünzone A / Grünzone B	10
	Art. 17 Grünzone Gewässerraum GG	10
	Art. 18 Verkehrszone Vz	11
B.	Nichtbauzonen	11
	Art. 19 Landwirtschaftszone Lw	11
	Art. 20 Reservezone R	11
	Art. 21 Übriges Gebiet UeG	11
	Art. 22 Gefahrenzone Wasser G-Wa	12
	Art. 23 Gefahrenhinweiszone GH-Wa	12
	Art. 24 Gefahrenschutz ausserhalb der Bauzonen	12
	Art. 25 Freihaltezone Gewässerraum FG	13
C.	Schutzzonen und Schutzobjekte	13
	Art. 26 Ortsbildschutzzonen	13
	Art. 27 Naturschutzzone Ns	13
	Art. 28 Landschaftsschutzzone	14
	Art. 29 Naturobjekte	15
	Art. 30 Aussichtspunkte	15
	Art. 31 Kulturdenkmäler	16
	Art. 32 Archäologische Fundstellen	16
D.	Sondernutzungsplanung	16
	Art. 33 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	16

III. BAUVORSCHRIFTEN	17
Art. 34 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten	17
Art. 35 Qualität	17
Art. 36 Terrainveränderungen	18
Art. 37 Bauten in Hanglagen	18
Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand	18
Art. 39 Dachgestaltung.....	18
Art. 40 Bepflanzung	19
Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes	19
Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge	20
Art. 43 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen	21
Art. 44 Mobilitätskonzept.....	21
Art. 45 Nebenräume.....	21
Art. 46 Spielplätze und Freizeitanlagen	21
Art. 47 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	22
Art. 48 Reklamen	22
Art. 49 Sex-Gewerbe.....	22
Art. 50 Vermeidung von Lichtemissionen	22
Art. 51 Technische Gefahren	23
Art. 52 Sammelstellen für Siedlungsabfälle und Grüngut	23
 IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	 24
Art. 53 Gebühren	24
Art. 54 Strafbestimmungen	24
Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	24
Art. 56 Schlussbestimmungen.....	25
Art. 57 Übergangsbestimmungen.....	25
<i>Anhang I Aussichtspunkte.....</i>	<i>26</i>
<i>Anhang II Naturschutzzonen Ns.....</i>	<i>26</i>
<i>Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung</i>	<i>27</i>
<i>Anhang IV Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen:</i>	<i>28</i>
<i>Anhang V Gestaltungsplanpflicht-Gebiete.....</i>	<i>32</i>
<i>Anhang VII Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe</i>	<i>33</i>
<i>Anhang VIII Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	<i>34</i>

I. Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

1. Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
2. Der Gemeinderat bzw. das Bauamt ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, vgl. Organisationsverordnung der Gemeinde Nottwil.
3. Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Bau- und Fachkommission zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität. Insbesondere in den Kernzonen, der Ortsbildschutzzone und der Wohnzone Erhaltung sowie bei Objekten im kantonalen Bauinventar muss die Bau- und Fachkommission beigezogen werden. Die Gemeinde kann die Bau- und Fachkommission bei weiteren Gestaltungsfragen im gesamten Gemeindegebiet wie zum Beispiel bei Gestaltungsplänen oder bei Bauten und Anlagen mit ortsbild- oder landschaftsprägendem Charakter beiziehen. Sie hat beratende Funktion.
4. Zur Beurteilung schwieriger Baufragen kann der Gemeinderat, auf Kosten des Gesuchstellers, neutrale Fachleute beiziehen.

Art. 3 Klimaschutz und Klimaadaptation

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

II. Zonenbestimmungen

A. Bauzonen

Art. 4 Kernzonen

1. Die Kernzone (K) bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes, vgl. Art. 26 Ortsbildschutzzone.
Die Kernzone 14 (K-14) dient der Weiterentwicklung des Ortskerns an zentraler Lage mit einer hohen qualitativen Dichte.
2. In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne einfügen.
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.
3. In der Kernzone (K) legt der Gemeinderat Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
4. In der Kernzone 14 (K-14) gelten folgende Nutzungsmasse:

Min. Gesamthöhe	11 m
Max. Gesamthöhe	14 m
Min. ÜZ	0.21
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.33
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 34 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3	0.36
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 34 Abs. 4 BZR	0.39
5. Für Neu-, und Ersatzneubauten und wesentliche bauliche Veränderungen ist vor Einreichung eines Baugesuchs beim Gemeinderat eine Vorabklärung einzuholen.
6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 5 Wohnzonen W

1. In der Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.
2. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	W-17	W-14	W-11	W-9.50 d	W-9.50 n
Max. Gesamthöhe	17.00 m	14.00 m	11.00 m	9.50 m	9.50 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.30	0.24	0.24	0.30	0.21
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 34 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3	0.33	0.27	0.27	0.33	0.24
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 34 Abs. 4 BZR	0.36	0.30	0.30	0.36	0.27
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.07	0.09	0.09	0.09	0.09
Gebäudelänge	35 m	35 m	25 m	25 m	25 m

3. Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus wird für den Ein- bzw. Anbau einer Einliegerkleinwohnung von min. 30 m² und max. 70 m² Nettogeschossfläche gemäss SIA 416 ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt. Die Einliegerkleinwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können. Bei einer Neuwohnung gilt als "Einliegerkleinwohnung" auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Einliegerkleinwohnung ohne nennenswerte bauliche Massnahmen jederzeit möglich ist.
4. Für bestimmte Gebiete gelten ergänzende oder abweichende Bestimmungen, vgl. Art. 15 BZR und Anhang IV.
5. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 6 Arbeits- und Wohnzonen AW

1. In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
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. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

	AW-14	AW-11
Max. Gesamthöhe	14.00 m	11.00 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.36	0.30
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 34 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3	0.39	0.33
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 34 Abs. 4 BZR	0.42	0.36
Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG	0.07	0.07

3. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.20.

4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 7 Arbeitszone A

1. In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
2. Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
3. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

Max. Gesamthöhe	14 m
Max. ÜZ-A (Überbauungsziffer)	0.60
Max. ÜZ-B bei Bauten mit Schrägdach gem. Art. 34 Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art. 34 Abs. 3	0.63
Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Gesamthöhe gem. Art. 34 Abs. 4 BZR	0.66

4. Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in der Arbeitszone beträgt unabhängig von der Gesamthöhe bei Hauptbauten 4.00 m gemäss § 122 Abs. 2 PBG. Am Übergang zu anderen Zonen gilt der ordentliche Grenzabstand. Für Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
5. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.20.
6. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 8 Zone für öffentliche Zwecke Oe

1. In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
 - 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. Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
3. Der Grenzabstand gegenüber Grundstücken in der Zone für öffentliche Zwecke beträgt unabhängig von der Gesamthöhe bei Hauptbauten 4.00 m gemäss § 122 Abs. 2 PBG. Am Übergang zu anderen Zonen gilt der ordentliche Grenzabstand. Für Klein- und Neubauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gem. § 124 PBG.
4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 9 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. Es gelten folgende Nutzungsmasse:

Max. Gesamthöhe	17 m
-----------------	------

Für das Grundstück Nr. 375 gilt eine maximale Gesamthöhe von 11 m, für die Grundstücke Nrn. 657, 778 und 945 gilt eine maximale Gesamthöhe von 14 m. Die maximale Gesamthöhe von 11 m bzw. 14 m auf diesen Grundstücken darf im Rahmen eines Gestaltungsplanes nicht überschritten werden.

3. Bauten sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und haben sich der umgebenden Landschaft anzupassen.
4. Die weiteren 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. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Art. 10 Sonderbauzone Bahnhof SB

1. Die Sonderbauzone Bahnareal ist für alle Bahnnutzungen, Lager sowie weitere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bestimmt. Wohnnutzungen sind nur im bestehenden Stationsgebäude zulässig, in anderen Bauten oder bei Neubauten sind Wohnnutzungen nicht gestattet.
2. 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.
3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

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

Art. 11 Zone für Sport und Freizeitanlagen S

1. In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse (z.B. Freibad) sowie Hafen- und Steganlagen zulässig.
2. Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest. Beim Grundstück Nr. 350 ist der Aussenraum am Übergang vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsraum besonders sorgfältig zu gestalten.
3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 12 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. Die Ausmasse der Gebäude (Höhen, Längen etc.) werden vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt.
3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 13 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. Die Nutzung, Einrichtung und Ausgestaltung hat im Rahmen des Gestaltungsplanes zu erfolgen.
4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 14 Wohnzone Erhaltung und Erneuerung W-E

1. Die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung dient der Erhaltung und zeitgemässer Erneuerung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen. Zulässig ist die Wohnnutzung gemäss Art. 5 BZR.
2. Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
3. Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang III folgende Festlegungen gemacht:
 - Zweck,
 - Mass der Nutzung,
 - Zusatzbestimmungen
4. Für Ersatz- und Umbauten, Sanierungen und bauliche Erweiterungen ist ein Vorprojekt einzureichen.

Art. 15 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten ergänzend zu den Vorschriften der Grundnutzungen die im Anhang IV formulierten Bestimmungen.

Art. 16 Grünzone A / Grünzone B

1. Die Grünzonen dienen der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet. In der Grünzone A bzw. B sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem nachfolgend umschriebenen Zonenzweck entsprechen:
 - Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze und Freizeitanlagen (inkl. gemeinschaftlich genutzten Gartenhäusern)
 - Bestehende Einstellhallen
2. Die Grünzone B überlagert eine Bauzone.
3. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 17 Grünzone Gewässerraum GG

1. Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
2. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

3. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 18 Verkehrszone Vz

1. Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
2. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

B. Nichtbauzonen

Art. 19 Landwirtschaftszone Lw

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

Art. 20 Reservezone R

1. Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
2. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
3. Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 21 Übriges Gebiet UeG

1. Das übrige Gebiet A (UeG-A) umfasst Gewässerflächen der Gewässer und Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzone (Vf).
2. Die Verkehrsfläche (Vf) umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht der Landwirtschaftszone oder dem Wald zugewiesen werden. Es gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
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. Es gilt die 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, Velokeller:	200 cm
b) Guido A. Zäch-Institut, Treppenhaus Storenhof:	über 200 cm
c) Parzelle Nr. 538, Schiebeter 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 § 8 ff des Wasserbaugesetzes und § 4 der Wasserbauverordnung 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 gefährdeten 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. 25 Freihaltezone Gewässerraum FG

1. Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
2. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
3. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 26 Ortsbildschutzzonen

Art. 26.1 Schutzzone Dorf

1. Die Schutzzone Dorf bezweckt die Erhaltung des historischen und ortsbildprägenden Ortskernes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
2. In der Schutzzone Dorf sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden.

Art. 26.2 Schutzzone Ey

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

Art. 26.3 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 besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte. Die einzelnen Schutzzonen werden im Anhang II dieses Reglements aufgeführt.
2. Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

3. Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

4. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden:

- a. im Interesse der Schutzziele, oder
- b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

5. Das Erstellen von Wegen, Informationstafeln, Erholungseinrichtungen etc. ist nur zulässig, wenn diese der Sensibilisierung der Bevölkerung und somit den Schutzzielen dienen.

6. Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

7. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

Art. 28 Landschaftsschutzzone

1. Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.
2. Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.
3. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

4. Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geo-Objekte notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Art. 29 Naturobjekte

1. Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
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 erwünscht.
3. Baumgärten (hochstämmige Obstbaumbestände) sind als prägende Elemente der Landschaft und als wichtige Brut- und Nahrungsräume bedrohter Tierarten erhaltenswert. Im Rahmen der regionalen Vernetzungsprojekte können vertragliche Vereinbarungen abgeschlossen werden, 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. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.
5. Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von markanten Einzelbäumen und Baumgärten einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten.
6. Folgende Abstände sind bei allen Hecken und Feldgehölzen¹ gem. der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen einzuhalten, auch wenn diese nicht im Zonenplan dargestellt sind
 - Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben einen minimalen Abstand von 4 m zur Heckengrenze aufzuweisen.
 - Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.
 - Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 2 m an die Heckengrenze gestattet.
7. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

Art. 30 Aussichtspunkte

Die in den Zonenplänen eingetragenen Aussichtspunkte (Verzeichnis im Anhang I) sind zu erhalten und dürfen durch bauliche Anlagen, Terrainveränderungen und die Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt werden. Der Zugang ist zu gewährleisten.

¹ Davon ausgenommen sind Uferbestockungen. Die Abstände dazu werden mit dem Gewässerraum gewährleistet.

Art. 31 Kulturdenkmäler

1. Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. In den Zonenplänen sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
2. Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
3. Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 32 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.
2. Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

D. Sondernutzungsplanung**Art. 33 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

1. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Die im Anhang V aufgeführten Zwecke und Vorschriften für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind zu beachten (nicht abschliessend).
2. Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 4000 m².
3. Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestuchstellers Fachleute beiziehen.

III. Bauvorschriften

Art. 34 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten

1. Die Überbauungsziffer für Bauten ist von der Gesamthöhe wie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt die ÜZ-A, vgl. Skizze im Anhang VIII.
2. Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegt, vgl. Skizze im Anhang VII.
3. Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten, welche folgende Bestimmungen kumulativ einhalten:
 - Die Grundfläche² des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche² des darunterliegenden Geschosses betragen.
 - Die Zurückversetzung des Attikageschosses darf dabei auf maximal zwei Seiten erfolgen.

Damit die optische Erscheinungsweise des Attikageschosses gewahrt wird, dürfen Dachvorsprünge und Überdachungen bis max. 1.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses ragen.

4. Die Überbauungsziffer C (ÜZ-C) gilt für Bauten, welche die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschreitet.

Art. 35 Qualität

1. Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.
2. Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
 - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,

² Die Grundfläche wird durch die Fassadenlinie bestimmt. Beim Attikageschoss werden jedoch die Vordächer und offene Überdachungen von rückspringenden Gebäudeteilen nicht angerechnet.

- Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.
3. Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.
 4. Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
 5. Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.

Art. 36 Terrainveränderungen

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

Art. 37 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.

Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand

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

Art. 39 Dachgestaltung

1. Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
2. Für Solar- und PV-Anlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Richtlinien.

3. Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie Querfirsten sind zulässig, wenn
 - a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und
 - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens $\frac{1}{2}$ der Länge der dazugehörigen Dachlänge umfassen.
4. Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse, für die Energiegewinnung oder Retention des Regenwassers genutzt werden, sind mit einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.³

Art. 40 Bepflanzung

1. Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein detaillierter Umgebungsplan inkl. Bepflanzung einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
2. Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig⁴.
3. In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.
4. Grünflächen sollen in Privatgärten überwiegen, auf Schottergärten und Steinöden soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes

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

³ Bei Flächen unter 25 m² wird eine extensive Begrünung empfohlen.

⁴ Vgl. Praxishilfen und Merkblätter zu Neophyten der Dienststelle Iawa: <https://lawa.lu.ch/Natur/lebens-raeume/neobiota/weitereinfos>

Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

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

Wohnnutzung

2. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind pro Wohneinheit mindestens je 1 Abstellplatz und 1 Besucherabstellplatz zu erstellen.

Garagen- oder Carport-Vorplätze dürfen als Besucherabstellplatz gezählt werden, sofern deren Länge mindestens 5 m beträgt. Ist dies nicht der Fall, müssen Besucherabstellplätze mind. 2.5 m x 5.0 m betragen.

Für Einliegerwohnungen ist zusätzlich ein Abstellplatz zu erstellen.

3. Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten ist pro Wohneinheit mindestens 1 Abstellplatz für Bewohner und pro 3 Wohnungen zusätzlich mindestens 1 Besucherabstellplatz zu erstellen und zu kennzeichnen. Besucherabstellplätze dürfen nicht anderweitig reserviert, verkauft oder vermietet werden. Halbe Parkplätze sind auf die nächst höhere Zahl aufzurunden.

Ab 6 Wohneinheiten sind die Pflichtabstellplätze für Bewohner flächensparend in das Gebäudevolumen zu integrieren oder in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. In begründeten Fällen können Ausnahmen gewährt werden.

Bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohnungen kann eine reduzierte Anzahl der Abstellplätze realisiert werden ohne eine Ersatzabgabepflicht gemäss Abs. 7 und 8.

Andere Nutzungen

4. Bei anderen Nutzungen (Gewerbebetriebe, Büroräume, Restaurants, Arztpraxen, etc.) werden die zu erstellende Anzahl Abstellplätze anhand der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS/SN) festgelegt. Funktionale Zusammenhänge (z.B. gemeinsam genutzt Parkplätze zweier Verkaufslokale) sind zu berücksichtigen.
5. Wenn durch Abstellplätze der anderen Nutzungen, die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellplätzen verlangen.

Allgemein

6. 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.
7. 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.
8. Die Ersatzabgabe beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.--. Dieser Ansatz wird alle 5 Jahre angepasst (Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz,

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

Basis Oktober 2015 = 100). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 43 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen

1. Für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen sind bei Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) an geeigneter Stelle Abstellflächen bereitzustellen. Sie sind zu überdachen und gut zugänglich anzulegen.
2. Die zu erstellende Abstellflächen für den leichten Zweiradverkehr (Fahrräder, Motorfahräder) werden anhand der Norm der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS/SN) festgelegt.

Art. 44 Mobilitätskonzept

1. Der Gemeinderat kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.
2. Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln: Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
 - Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,
 - Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
 - Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
 - Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
 - Monitoring,
 - Massnahmen / Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

Im Leitfaden Mobilität werden die Aspekte präzisiert. Dieser ist zu berücksichtigen.

Art. 45 Nebenräume

Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen haben als Nebenräume nebst den Wasch- und Trockenräumen zusätzlich Abstellräume (z.B. Keller, Reduits oder Estriche) von insgesamt mindestens 5 m² je Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern aufzuweisen.

Art. 46 Spielplätze und Freizeitanlagen

1. Die qualitativen Mindestanforderungen an Spielplätze kann der Gemeinderat festlegen.
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 pro Quadratmeter fehlender Spielplatzfläche Fr. 200.00 (Schweizer Baupreisindex Hochbau der Grossregion Zentralschweiz, Basis Oktober 2015 = 100). Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 47 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten

1. In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
2. Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
3. Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Art. 48 Reklamen

1. Permanente Plakatflächen werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:
 - Sie sind nur innerhalb der Bauzonen entlang Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
 - 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:
 - Die aus Ortsbildschutzgründen möglichen Standorte für Reklameanschlagstellen.
 - Grundsätze zur Anordnung und Gestaltung von Fremdreklamen, temporären Reklamen, Eigenreklamen und Firmenanschriften, Warenauslagen und Plakatständen.
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.
4. Bei Wahlen und Abstimmungen gilt die Reklameverordnung des Kantons Luzern (SRL 739) und die Wegleitung für Strassenreklamen.

Art. 49 Sex-Gewerbe

Das Sex-Gewerbe ist nur in der Arbeitszone zulässig.

Art. 50 Vermeidung von Lichtemissionen

1. Aussenbeleuchtungen haben folgenden Grundsätzen zu genügen:
 - Sparsamer Energieeinsatz
 - Gewährleistung der Sicherheit in öffentlichen und privaten Räumen
 - Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.

2. Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei ist die «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2021» und das «Merkblatt Begrenzung von Lichtemissionen, BAFU 2021» massgebend.
3. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den obigen Bestimmungen bewilligen

Art. 51 Technische Gefahren

1. Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.
2. In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
3. In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.
4. Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Art. 52 Sammelstellen für Siedlungsabfälle und Grüngut

1. Im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren sind der zuständigen Behörde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
2. Bei Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut in der Regel innerhalb des Sondernutzungsplan-Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.
3. Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Behörde die nachträgliche Anlegung von Sammelstellen verlangen, wenn die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
4. Die Baubewilligungsbehörde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehr-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle und Grüngut anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 53 Gebühren

1. Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
2. Der Gemeinderat legt die Gebühren-Tarife mit einem maximalen Stundenansatz von 250.- fest.
3. Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
4. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 54 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 Abs. 2, 3 und 5, 28 Abs. 3 sowie 29 Abs. 1 und 3 dieses Reglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.—, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.— bestraft.

Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

1. Folgende Gestaltungspläne sowie jegliche Änderungen derer werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:
 - Bahnhöfli-Höflimatte
 - Bühlstasse
 - Burgacher
 - Dorf Ost
 - Ey
 - Eybachallee
 - Hübelirain
 - Kantonsstrasse Parzelle Nr. 789
 - Kirchweg
 - Kleinfeld
 - Marbacherhof
 - Muriweid
 - Oberarigstrasse-Mühlerain
 - Oberey 1., 2., 3. Etappe
 - Rössli
 - Rösslimatte

- Rüteli-Oberey
- Rüteli II
- Sagiweg
- Schmiedmatte
- Schorenweid
- Schorenweid 2
- Seepark
- Storenhof
- Unterdorf
- Unterey
- Weiherweid
- Wohnüberbauung Ei
- Wysshüsli

2. Folgende Gestaltungspläne werden mit der Genehmigung dieses Reglements nicht aufgehoben:

- Campingplatz St. Margrethen
- SPZ

Art. 56 Schlussbestimmungen

1. Das vorliegende Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2. Das Bau- und Zonenreglement vom 29.03.2012 wird aufgehoben.

Art. 57 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5. Juni bis 4. Juli 2023 hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Nottwil, den 6. Juni 2024

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Walter Steffen

Der Gemeindeschreiber

Silvan Hodel

Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements

Nr.	Teilrevision	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat	Geänderte Artikel / Anhänge

Anhang I Aussichtspunkte

Die Aussichtspunkte sind im Zonenplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

- | | |
|---|-----------------|
| 1 | Tannenfels |
| 2 | Chilemichel |
| 3 | Flüss |
| 4 | Ob Stockschürli |
| 5 | Buchweid |

Anhang II Naturschutzzonen Ns

Die Naturschutzzonen sind im Zonenplan Landschaft 1:5000 dargestellt.

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

Anhang III

Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Art. 14: Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Bezeichnung	Bestimmungen
Gartenweg	Zweck Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen Quartiersstruktur mit Reihenfamilienhäusern. Mass der Nutzung Der Gemeinderat kann folgende bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, ohne Gestaltungsplan bewilligen, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen: Zulässige baulichen Erweiterungen bis zu 3.0 m ab der südöstlichen Fassade der Reihenhäuser umfassen Wintergärten im Erdgeschoss und offene Balkone im zweiten Geschoss. Zusatzbestimmungen Die bestehende Dachgestaltung (Typ und Neigung des Daches) ist zu bewahren. Zulässig sind jedoch Dachaufbauten gemäss Art. 39 BZR.
Seefeld	Zweck Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen verkehrsfreien und offenen Quartiersstruktur mit Ein-, Doppel- und Reihenfamilienhäusern. Im Interesse von Wohnqualität und Landschaftsbild ist der Charakter der Siedlung und deren bauliche Typologie zu bewahren. Mass der Nutzung Der Gemeinderat kann Bauten unter folgenden Bedingungen bewilligen: - Für Hochbauten gelten die Baubereiche gemäss Zonenplan.⁶ - Bei Umbauten, Anbauten und Ersatzneubauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 8 m über der EG-Kote des bestehenden Gebäudes liegen. - Für Erweiterungen nach obenstehenden Bestimmungen gilt eine maximale zusätzliche ÜZ von 0.06 gegenüber der Erstbebauung.⁷ Zusatzbestimmungen Es sind nur geneigte Dächer (mind. 15° Neigung) zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gem. Art. 39 BZR. Die farbliche Gestaltung der Bauten hat sich am Bestand zu orientieren. Bei der Eingabe zum Vorprojekt ist dies bereits einzureichen. In der ganzen Überbauung dürfen keine Gartenmauern erstellt werden, abgesehen von terrainbedingten Stützmauern. Das Wegnetz (Seefeld, Birkenweg, Erlenweg) ist mit einer Breite von 1.60 m zu erhalten, um die Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen.

⁶ Ausserhalb der Baubereiche sind keine An- und Kleinbauten zulässig.

⁷ Später erfolgte Erweiterungen, An- und Kleinbauten werden bei der maximalen zusätzlichen ÜZ von 0.06 abgezogen. Bei einem Baugesuch ist im Rahmen der ÜZ-Berechnung die Erstbebauung nachzuweisen.

Anhang IV

Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen:

Art. 15: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

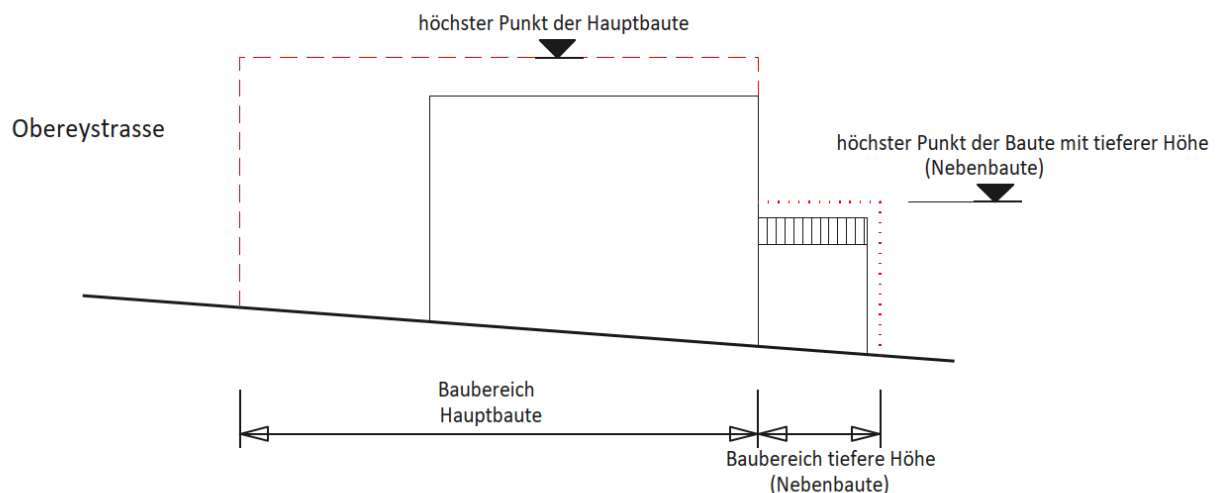
Bezeichnung	Ergänzende Bestimmungen																																																																																								
Nr. 1 Eichmatt	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Abweichend zur in Art. 5 definierten Gesamthöhe sind die maximalen Höhenkote gemäss Grundbuch massgebend.																																																																																								
Nr. 2 Muriweid	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
Nr. 3 Mühlerain	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
Nr. 4 Wysshüslistrasse	Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.																																																																																								
Nr. 5 Schorenweid 2	Die maximale ÜZ-A beträgt 0.24, maximale ÜZ-B 0.27 und maximale ÜZ-C 0.30.																																																																																								
Nr. 6 Hübelirain	- Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.33. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR. - Pro Grundstück wird für den höchsten Punkt der Hauptbaute eine max. Höhenkote festgelegt, vgl. untenstehende Tabelle. Baumkronen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten. - Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden. - Bei Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG muss zusätzlich der höchste Punkt der Kleinbaute oder Anbaute mind. 3.5 m tiefer liegen als die max. Höhenkote der Hauptbaute. - Baulinien legen die Bebaubarkeit fest und ersetzen die Abstandsvorschriften. Es handelt sich nicht um eine Pflicht-Baulinie. Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG dürfen die Baulinie überschreiten. <table><tr><th>Grundstück Nr.</th><th>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</th><th>Grundstück Nr.</th><th>Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</th></tr><tr><td>1165</td><td>556.00 m. ü. M.</td><td>1186</td><td>551.30 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1166</td><td>555.20 m. ü. M.</td><td>1187</td><td>552.50 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1167</td><td>555.20 m. ü. M.</td><td>1188</td><td>551.50 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1168</td><td>554.00 m. ü. M.</td><td>1189</td><td>550.00 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1169</td><td>553.50 m. ü. M.</td><td>1190</td><td>548.50 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1170</td><td>555.50 m. ü. M.</td><td>1191</td><td>547.70 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1171</td><td>556.70 m. ü. M.</td><td>1192</td><td>547.00 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1172</td><td>556.70 m. ü. M.</td><td>1193</td><td>546.00 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1173</td><td>556.20 m. ü. M.</td><td>1194</td><td>544.80 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1174</td><td>555.50 m. ü. M.</td><td>1195</td><td>543.20 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1175</td><td>554.80 m. ü. M.</td><td>1196</td><td>542.20 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1176</td><td>554.00 m. ü. M.</td><td>1197</td><td>541.50 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1177</td><td>553.50 m. ü. M.</td><td>1198</td><td>544.30 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1178</td><td>554.00 m. ü. M.</td><td>1199</td><td>545.00 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1179</td><td>553.60 m. ü. M.</td><td>1200</td><td>545.80 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1180</td><td>552.30 m. ü. M.</td><td>1201</td><td>547.30 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1181</td><td>551.80 m. ü. M.</td><td>1202</td><td>550.00 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1182</td><td>550.50 m. ü. M.</td><td>1203</td><td>548.40 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1183</td><td>548.80 m. ü. M.</td><td>1204</td><td>547.90 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1184</td><td>549.80 m. ü. M.</td><td>1205</td><td>546.80 m. ü. M.</td></tr><tr><td>1185</td><td>550.30 m. ü. M.</td><td></td><td></td></tr></table>	Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume	Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume	1165	556.00 m. ü. M.	1186	551.30 m. ü. M.	1166	555.20 m. ü. M.	1187	552.50 m. ü. M.	1167	555.20 m. ü. M.	1188	551.50 m. ü. M.	1168	554.00 m. ü. M.	1189	550.00 m. ü. M.	1169	553.50 m. ü. M.	1190	548.50 m. ü. M.	1170	555.50 m. ü. M.	1191	547.70 m. ü. M.	1171	556.70 m. ü. M.	1192	547.00 m. ü. M.	1172	556.70 m. ü. M.	1193	546.00 m. ü. M.	1173	556.20 m. ü. M.	1194	544.80 m. ü. M.	1174	555.50 m. ü. M.	1195	543.20 m. ü. M.	1175	554.80 m. ü. M.	1196	542.20 m. ü. M.	1176	554.00 m. ü. M.	1197	541.50 m. ü. M.	1177	553.50 m. ü. M.	1198	544.30 m. ü. M.	1178	554.00 m. ü. M.	1199	545.00 m. ü. M.	1179	553.60 m. ü. M.	1200	545.80 m. ü. M.	1180	552.30 m. ü. M.	1201	547.30 m. ü. M.	1181	551.80 m. ü. M.	1202	550.00 m. ü. M.	1182	550.50 m. ü. M.	1203	548.40 m. ü. M.	1183	548.80 m. ü. M.	1204	547.90 m. ü. M.	1184	549.80 m. ü. M.	1205	546.80 m. ü. M.	1185	550.30 m. ü. M.		
Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume	Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume																																																																																						
1165	556.00 m. ü. M.	1186	551.30 m. ü. M.																																																																																						
1166	555.20 m. ü. M.	1187	552.50 m. ü. M.																																																																																						
1167	555.20 m. ü. M.	1188	551.50 m. ü. M.																																																																																						
1168	554.00 m. ü. M.	1189	550.00 m. ü. M.																																																																																						
1169	553.50 m. ü. M.	1190	548.50 m. ü. M.																																																																																						
1170	555.50 m. ü. M.	1191	547.70 m. ü. M.																																																																																						
1171	556.70 m. ü. M.	1192	547.00 m. ü. M.																																																																																						
1172	556.70 m. ü. M.	1193	546.00 m. ü. M.																																																																																						
1173	556.20 m. ü. M.	1194	544.80 m. ü. M.																																																																																						
1174	555.50 m. ü. M.	1195	543.20 m. ü. M.																																																																																						
1175	554.80 m. ü. M.	1196	542.20 m. ü. M.																																																																																						
1176	554.00 m. ü. M.	1197	541.50 m. ü. M.																																																																																						
1177	553.50 m. ü. M.	1198	544.30 m. ü. M.																																																																																						
1178	554.00 m. ü. M.	1199	545.00 m. ü. M.																																																																																						
1179	553.60 m. ü. M.	1200	545.80 m. ü. M.																																																																																						
1180	552.30 m. ü. M.	1201	547.30 m. ü. M.																																																																																						
1181	551.80 m. ü. M.	1202	550.00 m. ü. M.																																																																																						
1182	550.50 m. ü. M.	1203	548.40 m. ü. M.																																																																																						
1183	548.80 m. ü. M.	1204	547.90 m. ü. M.																																																																																						
1184	549.80 m. ü. M.	1205	546.80 m. ü. M.																																																																																						
1185	550.30 m. ü. M.																																																																																								

Nr. 7 Rüteli II

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

Obereystrasse

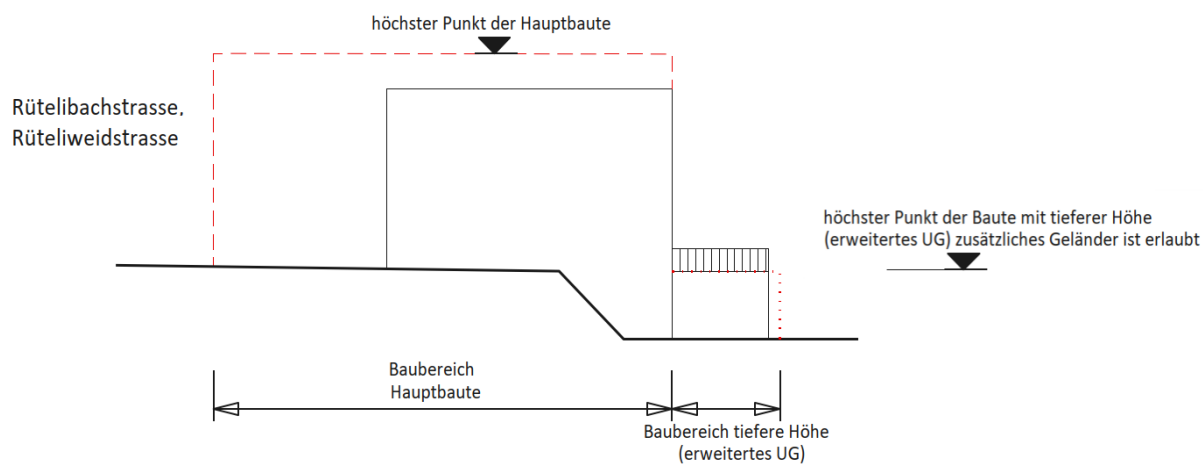
Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume	Max. Höhenkote Baubereich tieferer Höhe (Nebenbaute) ⁸
1207	554.40 m. ü. M.	550.90 m. ü. M.
1208	555.50 m. ü. M.	552.00 m. ü. M.
1209	556.70 m. ü. M.	553.20 m. ü. M.
1210	558.40 m. ü. M.	554.90 m. ü. M.
1211	560.10 m. ü. M.	556.60 m. ü.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



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

Rütelibachstrasse, Rüteliweidstrasse

Grundstück Nr.	Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume	Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Erweitertes Untergeschoss) ⁹
1213	563.80 m. ü. M.	-
1214	566.80 m. ü. M.	560.20 m. ü. M.
1215	569.80 m. ü. M.	563.20 m. ü. M.
1216	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1217	572.80 m. ü. M.	566.20 m. ü. M.
1218	570.20 m. ü. M.	563.60 m. ü. M.
1219	567.50 m. ü. M.	560.90 m. ü. M.
1220	564.70 m. ü. M.	558.10 m. ü. M.
1221	561.80 m. ü. M.	-
1222	559.60 m. ü. M.	-
1223	562.10 m. ü. M.	555.50 m. ü. M.
1224	564.60 m. ü. M.	558.00 m. ü. M.
1225	566.70 m. ü. M.	560.10 m. ü. M.
1226	568.70 m. ü. M.	562.10 m. ü. M.
1227	567.70 m. ü. M.	561.10 m. ü. M.
1228	565.40 m. ü. M.	558.80 m. ü. M.
1229	563.00 m. ü. M.	556.40 m. ü. M.
1230	560.60 m. ü. M.	554.00 m. ü. M.
1231	558.20 m. ü. M.	551.60 m. ü. M.



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



Anhang V

Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

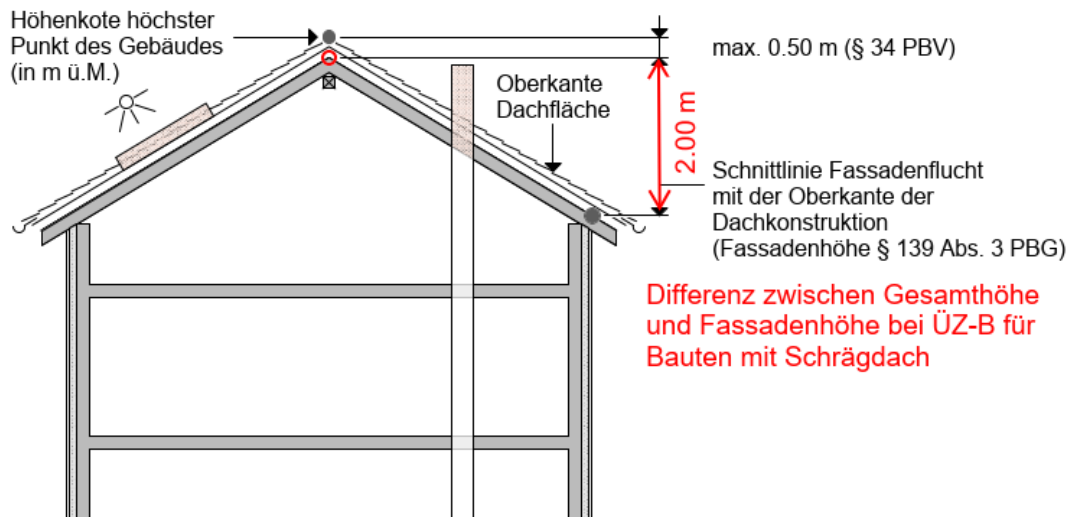
Art. 33: Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

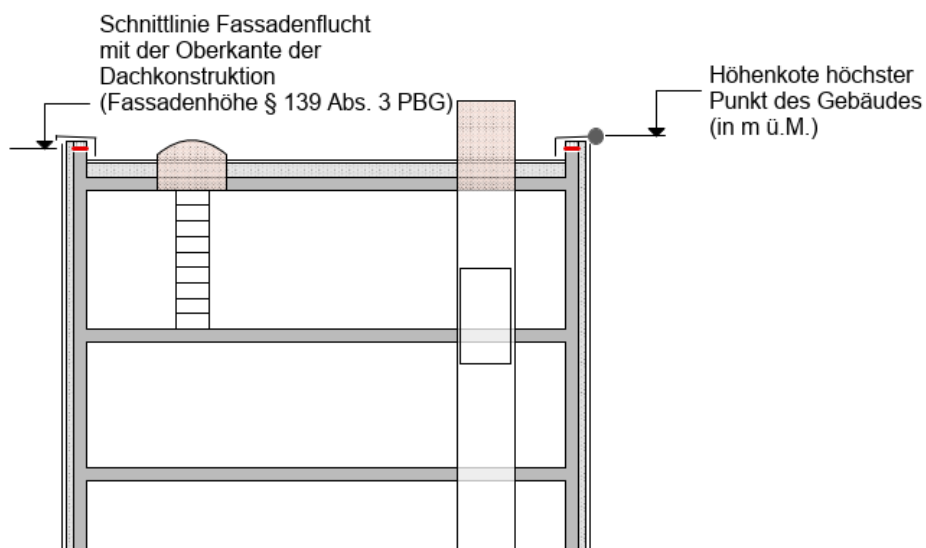
Gebiet	Parzellen-Nrn.	Zweck	Spezielle Vorschriften
Unterey	376, 802, 1027	Erstellung qualitative Wohnüberbauung	- Innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist eine besonders gute Abstufung der Gesamthöhe der Hauptbauten in Bezug auf die umliegenden bestehenden Wohnquartiere zu erzielen. - Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung - Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität
Schmiedmatte	378	Erstellung qualitative Wohnüberbauung	- Die in der W-17 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Der Gestaltungsplan muss das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfassen. - Erstellung eines Konzepts, welches bei Bedarf nach Nordwesten erweitert werden könnte. - Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung (Erweiterung nach Nordwesten berücksichtigen) - Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität
Studenweg	476, 478, 479, 498, 525, 692, 743	Erstellung qualitative Wohnüberbauung	- Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Der Gestaltungsplan muss das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfassen. - Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung - Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität

Anhang VII

Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe



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



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

■ Technisch bedingte Dachaufbauten (§ 139 Abs. 2 PBG)

Anhang VIII

Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anhang 8: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 35 BZR
Beispiel für Wohnzone W-14:

