



# Bau- und Zonenreglement (BZR)

Öffentliche Auflage vom 5. Juni bis 4. Juli 2023

Zweite Öffentliche Auflage vom 26. Februar bis 26. März 2024

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 6. Juni 2024

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
W. Steffen

.....  
S. Hodel

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. .... vom .....

**Stand: 30. April 2024**

*Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift (werden nach der Genehmigung durch den Regierungsrat gelöscht)*



# INHALTSVERZEICHNIS

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

|   |           |
|---|-----------|
| <b>III. BAUVORSCHRIFTEN .....</b>                                 | <b>20</b> |
| Art. 34 Überbauungsziffer (ÜZ) für Hauptbauten .....              | 20        |
| Art. 35 Qualität .....  | 21        |
| Art. 36 Terrainveränderungen .....                                | 22        |
| Art. 37 Bauten in Hanglagen .....                                 | 22        |
| Art. 38 Grenzabstand am Bauzonenrand .....                        | 22        |
| Art. 39 Dachgestaltung.....                                       | 22        |
| Art. 40 Bepflanzung .....   | 23        |
| Art. 41 Gestaltung des Siedlungsrandes .....                      | 24        |
| Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge .....                    | 24        |
| Art. 43 Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen ..... | 25        |
| Art. 44 Mobilitätskonzept.....                                    | 25        |
| Art. 45 Nebenräume.....   | 26        |
| Art. 46 Spielplätze und Freizeitanlagen .....                     | 26        |
| Art. 47 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten .....           | 26        |
| Art. 48 Reklamen .....  | 27        |
| Art. 49 Sex-Gewerbe.....  | 27        |
| Art. 50 Vermeidung von Lichtemissionen .....                      | 27        |
| Art. 51 Technische Gefahren .....                                 | 28        |
| Art. 52 Sammelstellen für Siedlungsabfälle und Grüngut .....      | 28        |
| <br>  |           |
| <b>IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>         | <b>29</b> |
| Art. 53 Gebühren .....  | 29        |
| Art. 54 Strafbestimmungen .....                                   | 29        |
| Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen .....      | 29        |
| Art. 56 Schlussbestimmungen.....                                  | 30        |
| Art. 57 Übergangsbestimmungen.....                                | 31        |
| <i>Anhang I Aussichtspunkte.....</i>                              | <i>32</i> |
| <i>Anhang II Naturschutzzonen Ns.....</i>                         | <i>32</i> |
| <i>Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung .....</i>         | <i>33</i> |
| <i>Anhang IV Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen: .....</i>      | <i>35</i> |
| <i>Anhang V Gestaltungsplanpflicht-Gebiete.....</i>               | <i>40</i> |
| <i>Anhang VII Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe .....</i>    | <i>41</i> |
| <i>Anhang VIII Skizze zur Überbauungsziffer (ÜZ).....</i>         | <i>42</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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Neuer Artikel, nicht in geltendem BZR*

## 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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR; Verschiebung des Artikels gegenüber Reihenfolge in geltendem BZR*

*Abs. 2: regelt Zuständigkeiten, Abweichungen gegenüber Muster-BZR gemäss Praxis in der Gemeinde. Die genauen Zuständigkeiten werden in der Organisationsverordnung geregelt, auf einen Verweis darauf wird verzichtet.*

*Abs. 3-4: Übernahme aus geltendem BZR, gemäss Bauamt und OPK sind diese noch zweckmässig.*

*Abs. 3: Ergänzung betreffend Zweck der Baukommission und Umbenennung in Bau- und Fachkommission. Die Baukommission fungiert bis anhin als Bindeglied zwischen Bauamt und Bevölkerung und unterstützt das Bauamt bei der Beurteilung grösserer oder spezieller Projekte. Neu werden zwecks Qualität (Eingliederungsfragen, etc.) höhere Anforderungen gestellt, dabei wird die Bau- und Fachkommission eine grössere Rolle einnehmen. Zwingend ist die Bau- und Fachkommission dafür in der Ortsbildschutzzone, den Kernzonen und der Wohnzone Erhaltung sowie bei Objekten im kantonalen Bauinventar beizuziehen. Weiter ist es der OPK ein Anliegen, dass die Bau- und Fachkommission auch bei weiteren grösseren Bauprojekten beigezogen wird. Aufgrund der neuen Aufgaben ist das Pflichtenheft und die Zusammensetzung der Bau- und Fachkommission zu überprüfen und anzupassen.*

*Abs. 4 Der letzte Satz des bisherigen BZR wird gestrichen, dies entspricht nicht der Praxis. Beispiele für neutrale Fachleute sind Baurechtsanwälte, BOL (Beratungen für das Orts- und Landschaftsbild, etc.)*

### 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

*Neue Fakultative Bestimmungen gem. Muster-BZR auch zweckmässig in Nottwil. Der Artikel ist noch relativ unverbindlich, dieses Thema ist aber in Zukunft von Bedeutung und soll ins BZR aufgenommen werden.*

Weitere Informationen: [www.klima.lu.ch](http://www.klima.lu.ch)

## 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

### Mindestinhalt gem. Muster-BZR

*Abs. 1: Zweck (Erhaltung oder Schaffung) und Besonderheit (architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen) wird je nach Kernzonenbereich unterschieden. Für die Kernzone (K) wird auf den Ortbildschutzartikel verwiesen.*

*Abs. 2: Ergänzung mit Bestimmungen des geltenden BZR. Weiterhin sollen entlang der Kantonsstrasse Gewerbenutzungen erforderlich sein. Idealerweise wird das Gewerbe im Erdgeschoss zur Kantonsstrasse angeordnet, da eine Wohnnutzung im Erdgeschoss direkt an der Kantonsstrasse denn auch nicht als besonders attraktiv beurteilt wird. Dies wird jedoch nicht explizit gefordert. Bestehende reine Wohnnutzungen geniessen Bestandesgarantie.*

*Abs. 3 und 4: Unterscheidung der festgelegten Nutzungsmasse nach Kernzone. In Kernzone K (Erhaltung) orientieren sich die Nutzungsmasse am Bestand und werden von Fall zu Fall festgelegt. In der Kernzone 14 (Weiterentwicklung) ist eine qualitative Verdichtung möglich.*

*Abs. 4: An gewähltes ÜZ-System anzupassen:*

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fasadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 34 und Skizzen im Anhang VIII)*
- *Einstellhallen fallen nicht unter die ÜZ für Unterniveaubauten, vgl. § 13a PBV*
- *In der Kernzone werden minimale Nutzungsmasse festgelegt, um eine Verdichtung zu fördern.*

*OPK entscheidet sich aufgrund der Situation in der Kernzone und zum Schutz der Interessen der privaten Eigentümer gegen reduzierte Grenzabstände. Es gelten die ordentlichen Grenzabstände.*

*Abs. 5: Ergänzung, um Qualität zu gewährleisten zweckmässig*

## 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 m<sup>2</sup> und max. 70 m<sup>2</sup> 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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1: Ergänzung aus Bestimmungen des geltenden BZR*

*Abs. 2: An gewähltes ÜZ-System angepasst:*

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fasadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 34 und Skizzen im Anhang VIII), sowie eine ÜZ für Nebenbauten in den Wohnzonen*
- *Gebäudelänge von bestehendem BZR übernommen (35 m bei dreigeschossiger WZ, 25 bei zweigeschossiger WZ)*
- *Es wird eine zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten in der W-17 ergänzt, welche tiefer ist als in den restlichen Wohnzonen da bspw. die Parkierung idealerweise ins Gebäude integriert wird.*

*Abs. 3: Ergänzung mit Bestimmungen des geltenden BZR; angepasst an neue Nutzungsmasse und aufgrund neuerer Gerichtsurteile (u.a. zur Definition, was eine Einliegerkleinwohnung ist).*

*Auf weitere mögliche Nutzungsmasse wie Grünflächenziffern oder Anreize für preisgünstiges Wohnangebot wird verzichtet: In den Wohnzonen werden keine Grünflächenziffern festgelegt, eine zweckmässige Begrünung soll mit dem Art. Bepflanzung geregelt werden. Gem. OPK kein Bedarf in der Gemeinde, bereits relativ grosses preisgünstiges Wohnangebot vorhanden, bspw. auch mit Baugenossenschaft ORBANO*

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

## **Art. 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<br>Abs. 2c und d PBG | 0.07 | 0.07 |
|---|------|------|

3. Die Grünflächenziffer beträgt minimal 0.20.

4. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe: **III**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1: Ergänzung mit Bestimmungen des geltenden BZR,*

*Mindestanteil an Gewerbe mit Definition eines Geschosses: Entscheid OPK, dass die Gewerbenutzung in einer Bautiefe (30 m) in einem Geschoss beibehalten wird. Auf eine Regelung des max. Wohnanteils bzw. min. Gewerbeanteils an der Hauptnutzfläche (oder wie bis anhin Anteil der AZ) wird verzichtet.*

*Abs. 2: An gewähltes ÜZ-System anzupassen:*

- *Überbauungsziffer: ÜZ-A für kubische Bauten, ÜZ-B bei Attika oder Schrägdach mit reduzierter Fasadenhöhe, ÜZ-C bei um 3.0 m reduzierter Gesamthöhe (vgl. Art. 34 und Skizzen im Anhang VIII)*
- *Minimale Nutzungsmasse werden in den Mischzonen nicht festgelegt. Eine gewisse Heterogenität ist zulässig. Minimale Nutzungsmasse würden eine zu grosse Einschränkung der Grundeigentümer bedeuten*
- *Es wird eine zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten ergänzt, diese ist etwas tiefer als in den Wohnzonen da bspw. die Parkierung idealerweise ins Gebäude integriert wird.*
- *Keine Gebäudelängen festlegen, bereits in genehmigten BZR keine festgelegt. Keine grösseren freien Flächen mehr für welche diese Begrenzungen relevant wären.*

*Abs. 3: In geltendem BZR in Mischzone 20% als Grünflächenziffer festgelegt. Grünflächen tragen wesentlich zur Qualität einer Bebauung bei. Die OPK entscheidet sich für eine Beibehaltung der Grünflächenziffer. Im Artikel zur Bepflanzung können qualitative Anforderungen geregelt werden.*

*Die bisher bestehende Bestimmung zu Randbepflanzung wird in neuem Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes (Mindestinhalt Muster-BZR) geregelt.*

## **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<br>Abs. 2 BZR und Flachdachbauten mit Attika gem. Art.<br>34 Abs. 3 | 0.63 |
| Max. ÜZ-C bei einer um 3.0 m reduzierten max. Ge-<br>samthöhe 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.**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 2: die Anzahl maximal zulässiger Wohnungen wird nicht präzisiert. Wohnungen in Arbeitszonen sind grundsätzlich nicht vorgesehen (dafür gibt es die Mischzonen). Es gibt einige Gerichtsurteile, darin wird festgehalten: Wohnungen sind nur zulässig, wenn ein hinreichender Zusammenhang zur Gewerbenutzung besteht. Dieser Bezug ist anhand objektiver Kriterien zu beurteilen, berücksichtigt werden soll neben der Art der geplanten Tätigkeit auch das Pensum, in welchem der Betriebsinhaber dieser Tätigkeit nachgeht.*

*Abs. 3: Die ÜZ wird analog zu der bestehenden Überbaubarkeit mit 0.60 festgelegt.*

*Abs. 4: innerhalb der Zone werden reduzierte Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 2 PBG festgelegt, gegenüber anderen Zonen gilt der ordentliche Grenzabstand. Innerhalb der Zone soll eine Verdichtung bzw. ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden, gegenüber anderen Zonen müssen jedoch die privaten Interessen gewahrt werden, um Konflikte zu verhindern.*

*Abs. 5: In geltendem BZR zu Mischzone 20% als Grünflächenziffer festgelegt. Grünflächen tragen wesentlich zur Qualität einer Bebauung bei. Die OPK entscheidet sich für eine Beibehaltung der Grünflächenziffer. Im Artikel zur Bepflanzung können qualitative Anforderungen geregelt werden.*

*Die weiteren bisherigen Artikel sind nicht mehr zweckmässig und werden gestrichen. Die bisher bestehende Bestimmung zu Randbepflanzung wird in neuem Artikel zur Gestaltung des Siedlungsrandes (Mindestinhalt Muster-BZR) geregelt.*

**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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 3: innerhalb der Zone werden reduzierte Grenzabstände gemäss § 122 Abs. 2 PBG festgelegt, gegenüber anderen Zonen gilt der ordentliche Grenzabstand. Innerhalb der Zone soll eine Verdichtung bzw. ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden, gegenüber anderen Zonen müssen jedoch die privaten Interessen gewahrt werden, um Konflikte zu verhindern.*

## 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**

*Übernahme aus geltendem BZR, Anpassung der Nutzungsmasse an neues PBG (Gesamthöhe anstatt Geschosszahlen)*

*Abgestimmt auf die zulässigen Gesamthöhen der umliegenden Quartiere werden für die Grundstücke auf der anderen Seite des Dorfbachs reduzierte Gesamthöhen festgelegt. Bei der Bebauung den Grundstücken Nrn. 375 und 945 ist voraussichtlich das bestehende Parkplatzangebot auf dem Areal des SPZ (Einstellhallen) für Mitarbeitende vorgesehen, damit wir die Verkehrsbelastung auf der Gewerbestrasse nicht weiter erhöht. Für das ehemalige Militärspital wurde eine maximale Gesamthöhe von 14 m festgelegt aufgrund der Lage am Siedlungsrand.*

## 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.

*Übernahme aus geltendem BZR*

*Abs. 1: Gemäss Bauamt wird die Nutzung der Umladeanlagen gestrichen und die Wohnnutzung expliziter aufgeführt.*

*Abs. 2: gemäss Bauamt weiterhin zweckmässig*

*Bisheriger Absatz 3 zur Gestaltung gemäss Bauamt nicht mehr zweckmässig. Mit dem neuen BZR-Artikel «Qualität» ist eine sorgfältige Gestaltung ausreichend gewährleistet.*

## 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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1: In der Auflistung der Zonenzwecke können die konkret zulässigen Bauten und Anlagen geregelt werden. Die bisherigen Nutzungen werden in den Muster-BZR Artikel integriert. Der Vorbehalt für Erschliessungsanlagen für Fahrgastsschiffe wird gestrichen, da nicht mehr relevant.*

## 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**

*Übernahme aus geltendem BZR, weiterhin zweckmässig*

## 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**

*Übernahme aus geltendem BZR, weiterhin zweckmässig*

## 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.

*Ergänzung Artikel in Zusammenhang mit der Aufhebung von altrechtlichen Gestaltungsplänen, vgl. Erläuterungen im Planungsbericht.*

## 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.

*Ergänzung Artikel in Zusammenhang mit der Aufhebung von altrechtlichen Gestaltungsplänen, vgl. Erläuterungen im Planungsbericht.*

## 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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR.*

*Abs. 1: In der Auflistung der Zonenzwecke können die konkret zulässigen Bauten und Anlagen geregelt werden. Ergänzung gem. OPK mit Zweck der Zone aus dem PBG, um die Verständlichkeit der Zone zu erhöhen.*

*Es stehen teilweise schon kleine gemeinschaftliche Gartenhäuser auf Spielplätzen (Gartenweg Parz. 825, Eybachallee Parz. 355), diese sollen weiterhin Bestand haben, ebenfalls bestehende überdeckte Einstellhallen*

*Abs. 2: Grünzone B ist der Bauzone überlagert, daher ist die Grundstücksfläche bei der Berechnung der ÜZ anrechenbar.*

**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).

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, entspricht BZR-Änderung der vorgezogenen Teilrevision*

**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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR.*

**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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

**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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, ersetzt die Bezeichnung und die Bestimmungen zum bisherigen Übrigen Gebiet B*

*Die Reservezone beim Weiher wird aus dem Zonenplan gestrichen, die Fläche nahe zum Zentrum wird beibehalten.*

## 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. Lärm-Empfindlichkeitsstufe: III

*Abs. 1: ÜG-A ist im Muster-BZR nicht enthalten,*

*Übriges Gebiet B wird in Reservezone überführt.*

*Abs. 3: Übriges Gebiet C: Übernahme aus geltendem BZR*

## 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, Schiebetor Sägerei Sidler: 100 cmAn 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.

*Übernahme aus geltendem BZR*

*Abs. 2: Löschung der Aussagen zum Hangar, da dieser nicht mehr vorhanden ist*

*Abs. 4: Anpassung an neues Wasserbaugesetz und Wasserbauverordnung, in Kraft seit 01.01.2020*

*Im Sommer 2021 wurde die Gefahrenkarte aufgrund Fragen betreffend Gewässerraumfestlegung ausserhalb der Bauzone überprüft und stellenweise präzisiert.*

### **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.

*Übernahme aus geltendem BZR*

### **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.

*Übernahme aus geltendem BZR*

*Im Sommer 2021 wurde die Gefahrenkarte aufgrund Fragen betreffend Gewässerraumfestlegung ausserhalb der Bauzone überprüft und stellenweise präzisiert.*

### **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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, entspricht BZR-Änderung der vorgezogenen Teilrevision*

## 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.

*Übernahme aus geltendem BZR; in Abs. 20.1 werden die Bestimmungen mit denjenigen zur Ortsbildschutzzone aus dem Muster BZR ersetzt.*

### 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**

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 1: Verweis auf Auflistung im Anhang*

*Abs. 5: Ergänzung mit Bestimmung aus geltendem BZR; Vorschlag Begriffsänderung, um Unklarheiten zu vermeiden*

## **Art. 28 Landschaftsschutzzone Ls**

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.

*Überführung der Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone im Rahmen der Revision des Inventars durch den Kanton*

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR; auf die Auflistung im Anhang kann verzichtet werden.*

*Bezieht sich auf die Landschaftsschutzzone gemäss Datensatz Inventar der Naturobjekte*

## 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 Feldgehölzen<sup>1</sup> 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.

*Aufteilung des bisherigen Artikels «Naturobjekte und Aussichtspunkte» in zwei separate Artikel (im geltenden BZR ein gemeinsamer Artikel)*

*Abs. 1, 4, 5, 7 gem. Mindestinhalt Muster-BZR*

*Abs. 2 und 3: Aus geltendem BZR ergänzend übernehmen, da konkreter als Muster-BZR, aktualisiert an heutige Praxis: Im Rahmen der regionalen Vernetzungsprojekte werden die Baumgärten gefördert und unterstützt.*

*Abs. 5: Gemäss Erläuterungen zum Muster-BZR sind in der Regel 6 m festzulegen*

*Abs. 6: Konkretisierung der Abstände gegenüber Objekten, welche nicht als Naturobjekte im Zonenplan dargestellt werden und dem Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gem. der entsprechenden Verordnung unterstehen. In der Verordnung werden keine Abstände vorgeben, um diese einheitlich zu*

---

<sup>1</sup> Davon ausgenommen sind Uferbestockungen. Die Abstände dazu werden mit dem Gewässerraum gewährleistet.

regeln, schlägt das Bauamt Abs. 7 vor. Abstände sind von der USK zu prüfen, werden von der USK bestätigt. Für Hecken und Gewässerräume gelten separate Abstandsvorschriften, welche beachtet werden müssen.

*Folgendes dient als Erläuterung betreffend Heckenfeststellung:*

*Der Heckenrand wie er auf dem Plan für das Grundbuch dargestellt ist, gilt nicht in jedem Fall als Heckengrenze. Für die Heckenfeststellung sind die zuständigen Fachpersonen der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft- und Wald beizuziehen. Massgebliche Bezugspunkte sind die äussersten Stockränder der Sträucher und Bäume. Sie werden durch eine theoretische Verbindungslinie miteinander verbunden. Die Heckengrenze verläuft in einem Abstand von 2 m ausserhalb dieser Verbindungslinie. Die Fläche zwischen der Verbindungslinie und der Heckengrenze wird als Heckensaum bezeichnet. Befindet sich innerhalb des Heckensaumes eine eindeutige Abgrenzung (z.B. Mauer, Wegrand) so gilt diese als Heckengrenze.*

### **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.

*Inhalt gem. Muster-BZR*

### **Art. 31    Kulturdenkmäler K**

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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR. Ersetzen der bisher kommunal erfassten Kulturdenkmäler durch das kantonale Bauinventar. Auf eine Auflistung im Anhang kann verzichtet werden, da das Bauinventar sowie die Schutzkategorien digital einsehbar sind.*

### **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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, auf die Auflistung im Anhang kann verzichtet werden.*

## 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 m<sup>2</sup>.
3. Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestaltstellers Fachleute beiziehen.

*Abs. 1 und 2: Gem. Mindestinhalt des Muster-BZR; gem. Erläuterungen Muster-BZR soll die Minimalfläche 5'000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die 4'000 m<sup>2</sup> werden aus dem bestehenden BZR übernommen.*

*Vorheriger Abs. 4: Löschung da mit Abs. 1 und Anhang V ausreichend abgedeckt.*

## 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 Grundfläche<sup>2</sup> des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche<sup>2</sup> 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.

---

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

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

*Für Schrägdachbauten, Flachdachbauten mit Attikageschoss sowie Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe wird eine erhöhte ÜZ gewährt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform bevorzugt werden, was aus Sicht des Ortsbilds nicht erwünscht ist. Im Anhang VIII werden die verschiedenen ÜZ anhand von Skizzen erläutert.*

*Werden weder die Kriterien für die ÜZ-B, noch die Kriterien für die ÜZ-C erfüllt, kommt die ÜZ-A zur Anwendung.*

*Abs. 3: Festlegung der Einschränkungen von Attikas wurde mehrmals diskutiert. Die Festlegung mit dem Flächenverhältnis und der Einschränkung betreffend Aufteilung der Terrassenfläche sowie Präzisierungen betreffend Dachvorsprünge und Überdachungen wird als zweckmässig erachtet. Keine Festlegung der Lage der Rückversetzung (in diesem Beispiel die talseitige Fassade in Hanglagen), Hang gegen Osten ausgerichtet*

## **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 Aussengeschos- und Umgebungsflächen,
  - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
  - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
  - Gestaltung der Aussengeschos- 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 Aussengeschos- 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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Neu: Nicht im geltenden BZR enthalten – ersetzt den bisherigen Artikel zum Ortsbild- und Landschaftsschutz*

*Abs. 3: Ergänzung aus Erläuterungen zum Muster-BZR: Gemäss Botschaft B 72 vom 24. Januar 2017 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (S. 48) sind Aussengeschosflächen im Umfang von mindestens 10 bis 15 % der Hauptnutzflächen der zugehörigen Wohnungen zu erstellen.*

*Vgl. zu Begriffen: SIA 416, Aufzählung aus Erläuterungen zum PBG:*

- *Aussengeschosflächen: Balkone, Loggien, Terrassen, Dachzinnen und – gärten*
- *Umgebungsflächen: Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten, Spielflächen, Grünflächen, Wege, Veloabstellplätze*

*Gem. Erläuterungen zum PBG ist unter qualitativ hochstehend folgendes zu verstehen: Ausreichende Dimensionierung, für verschiedene Benutzergruppen vielfältig nutzbar, zweckmässig anzuordnen und auszustatten. Die Umgebungsflächen sollen auch die Funktion eines Treffpunktes und Aufenthaltsraumes haben.*

### **Art. 36 Terrainveränderungen**

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

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Neu: Nicht im geltenden BZR enthalten*

### **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.

*Übernahme aus bestehendem BZR – da weiterhin zweckmässig*

### **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.

*Neuer Artikel, nicht im geltenden BZR oder im Muster-BZR enthalten*

*Gemäss aktueller Praxis wird in der Gemeinde keine Ausnahme am Zonenrand gewährt.*

*Gemäss Rechtsdienst sind Hecken und Schutzgeländer bei Stützmauern gemäss § 126 PBG bei der Berechnung der Höhe miteinzurechnen. Eine BZR-Bestimmung, welche Geländer oder Hecken auf Stützmauern ohne Berücksichtigung bei der Höhe zulassen würde, widerspricht § 126 PBG und ist deshalb nicht zulässig. Im Einzelfall sind Ausnahmegewilligungen nach § 133 PBG möglich.*

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

### **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 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse, für die Energiegewinnung oder Retention des Regenwassers genutzt werden, sind mit einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.<sup>3</sup>

*Abs. 1 - 3 gem. Mindestinhalt Muster-BZR*

*Abs. 2: Ergänzungen gem. Empfehlung Bauamt.*

*Abs. 3c: Die OPK entscheidet sich im Sinne einer Innenverdichtung die Dachaufbauten auf die Hälfte der Dachlänge zu beschränken. Gemäss PBV kann die Gesamtbreite der Dachaufbaute max.  $\frac{1}{2}$  der Dachlänge umfassen und darf nicht höher als der dazugehörige First sein. Dies gilt für alle Dächer unabhängig ob die Gesamthöhe ausgenutzt wird oder nicht.*

*Abs. 4: aus bestehendem BZR umformuliert gemäss Vorschlag Bauamt. Nur auf Hauptbauten, Grösse der Fläche: 25 m<sup>2</sup>*

*Bisherige Absätze aus geltendem BZR werden gestrichen, da nicht mehr zweckmässig.*

## **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 zulässig<sup>4</sup>.
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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Neu: Nicht im geltenden BZR enthalten*

*Abs. 2: Ergänzung in Fussnote mit Verweis auf die Merkblätter und Listen der Dienststelle lawa*

*Abs. 4: Die Gemeinde bietet dazu Inspirationsmöglichkeiten auf der Biodiversitätsfläche Untere Kirchmatte. Hier sind Beispiele ersichtlich, wie ökologisch wertvolle und unterhaltsame Flächen geschaffen werden können.*

---

<sup>3</sup> Bei Flächen unter 25 m<sup>2</sup> wird eine extensive Begrünung empfohlen.

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

## **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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR, Neu: Nicht im geltenden BZR enthalten*

## **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.<sup>5</sup>

### **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.

---

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

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

*Übernommen aus geltendem BZR, Berechnung im Anhang wird ersetzt mit Vorschlag gemäss Praxis anderer Gemeinden*

*Abs. 2 – 4: Umfassende Diskussion zur Anzahl notwendiger Parkplätze. Es können bei Bedarf mehr Abstellplätze erstellt werden, als minimal vorgegeben. Während der kantonalen Vorprüfung wurden die minimal zu erstellenden Abstellplätze gemäss Input des Bauamts Nottwil erhöht. im Vorprüfungsbericht wird beantragt, dass auf die Erhöhung verzichtet wird, da die bisherige Lösung bereits eine grössere Anzahl Abstellplätze als die VSS-Norm vorsieht.*

*Abs. 3: Eine Integration in ein Gebäudevolumen ist heutzutage zweckmässig. Ab 6 Wohneinheiten (9 Parkplätze) sind diese zu integrieren oder unterirdisch zu erstellen. Bei Besucherparkplätzen ist man frei, wo diese realisiert werden. Bei grossen Überbauungen kann die Anzahl der Abstellplätze kleiner sein als die Berechnung für Mehrfamilienhäuser ab 3 Wohnungen. Für diese Differenz sind keine Ersatzabgaben zu entrichten.*

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

## Art. 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.

*In Muster-BZR nicht vorgesehen, Übernahme aus geltendem BZR*

*Gemäss Bauamt weiterhin zweckmässig, bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen.*

## 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.

*Ergänzung neuer Artikel zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts, dieses wird von der Region Sursee-Mittelland angewandt. Die Formulierung des Artikels stammt aus dem neuen BZR der Gemeinde Schenkon.*

#### **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 m<sup>2</sup> je Ein- bzw. Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> je Wohnung mit drei oder mehr Zimmern aufzuweisen.

*In Muster-BZR nicht vorgesehen, neuer Artikel (früher in PBV geregelt, mit PBG-Umsetzung fällt dieser Inhalt weg), bei fehlenden oder zu kleinen Nebenräumen sind Bauten nicht attraktiv und Material wird unkontrolliert in Gängen gelagert. Artikel wird als zweckmässig erachtet*

#### **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.

*Übernahme aus geltendem BZR*

*In § 158 PBG wird festgelegt, dass bei Wohnbauten und Überbauungen ab 6 Wohnungen einen Spielplatz und Freizeitanlage erstellt werden. Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.*

*Abs. 1: Ergänzung attraktive Spielplätze sind wertvoll, «Kann»-Formulierung. Der Gemeinderat muss eine Praxis festlegen, in welcher die qualitativen Mindestanforderungen formuliert werden.*

*Abs. 3 entspricht den Mindestinhalten des Muster-BZR zu dieser Thematik*

#### **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.

*Änderung Reihenfolge gegenüber geltendem BZR, Ersatz mit Muster-BZR*

## **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 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.
4. Bei Wahlen und Abstimmungen gilt die Reklameverordnung des Kantons Luzern (SRL 739) und die Wegleitung für Strassenreklamen.

*Übernahme aus geltendem BZR, dieser Artikel wurde erst kürzlich im Rahmen der Teilrevision Gewässer-  
raumfestlegung ins BZR aufgenommen*

*Abs. 4: Ergänzung gemäss aktuellem Handlungsbedarf gegenüber bestehendem Artikel*

## **Art. 49 Sex-Gewerbe**

Das Sex-Gewerbe ist nur in der Arbeitszone zulässig.

*Das Sex-Gewerbe wird auf die Arbeitszone beschränkt.*

## **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

*Neuer Artikel, weder in Muster-BZR noch in bestehenden BZR enthalten. Wird ergänzt aufgrund Handlungsbedarfs.*

#### **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.

*Neuer Artikel aufgrund Antrags während der Bereinigung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung. Gemäss kantonalem Richtplan ist zur Optimierung der Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung der Artikel zu den Technischen Gefahren aus dem Muster-BZR zu ergänzen.*

#### **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.

*Neuer Artikel aus Muster-BZR. In allen Absätzen wird auch die Berücksichtigung des Grünguts ergänzt. Abs. 3 wird ebenfalls ergänzt, da dies im Muster-BZR noch zu wenig berücksichtigt wird.*

## 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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

*Abs. 2: Anpassung des Muster-BZR an die Praxis in der Gemeinde mit eigener Liste zu Gebühren-Tarifen im Bauwesen. Maximaler Stundenansatz von 250.- entsprechend genehmigter BZR.*

### 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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

### Art. 55 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

1. Folgende Gestaltungspläne sowie jegliche Änderungen derer werden mit der Genehmigung dieses Reglements aufgehoben:
  - Bahnhöfli-Höflimatte
  - Bühlstrasse
  - Burgacher
  - Dorf Ost
  - Ey

- Eybachallee
- Hübelirain
- Kantonsstrasse Parzelle Nr. 789
- Kleinfeld
- KirchwegMarbacherhof
- 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

*Abs. 1 gem. Praxis anderer Gemeinden*

*Abs. 2 zur Klärung und vollständigen Aufführung aller GP*

*Vgl. Planungsbericht betreffend Erläuterungen zur Aufhebung der GP*

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

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

## **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.

*Mindestinhalt gem. Muster-BZR*

## 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.

*Übergangsbestimmungen gem. BZR anderer Gemeinden, um die Rechtssicherheit bis zum Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung zu erhöhen*

Nottwil, den XX

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

W. Steffen

Der Gemeindeschreiber

S. Hodel

### Tabelle der Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom ...

| 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        |

*Keine Änderungen, Standort von Nr. 3 wurde leicht angepasst.*

## **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   |

*Die Naturschutzzonen wurden von der Umweltschutzkommission überprüft, die bisherige Naturschutzzone Weiher Kohlholz wird reduziert. Ansonsten wurden keine Änderungen vorgenommen.*

## Anhang III Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

### Art. 14: Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

| Bezeichnung | Bestimmungen  |
|-------------|---|
| Gartenweg   | <p><b>Zweck</b><br/>Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung der einheitlichen Quartiersstruktur mit Reihenfamilienhäusern.</p> <p><b>Mass der Nutzung</b><br/>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.</p> <p><b>Zusatzbestimmungen</b><br/>Die bestehende Dachgestaltung (Typ und Neigung des Daches) ist zu bewahren. Zulässig sind jedoch Dachaufbauten gemäss Art. 39 BZR.</p>  |
| Seefeld     | <p><b>Zweck</b><br/>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.</p> <p><b>Mass der Nutzung</b><br/>Der Gemeinderat kann Bauten unter folgenden Bedingungen bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für Hochbauten gelten die Baubereiche gemäss Zonenplan.<sup>6</sup></li> <li>- Bei Umbauten, Anbauten und Ersatzneubauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 8 m über der EG-Kote des bestehenden Gebäudes liegen.</li> <li>- Für Erweiterungen nach obenstehenden Bestimmungen gilt eine maximale zusätzliche ÜZ von 0.06 gegenüber der Erstbebauung.<sup>7</sup></li> </ul> <p><b>Zusatzbestimmungen</b><br/>Es sind nur geneigte Dächer (mind. 15° Neigung) zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gem. Art. 39 BZR.</p> <p>Die farbliche Gestaltung der Bauten hat sich am Bestand zu orientieren. Bei der Eingabe zum Vorprojekt ist dies bereits einzureichen.</p> <p>In der ganzen Überbauung dürfen keine Gartenmauern erstellt werden, abgesehen von terrainbedingten Stützmauern.</p> <p>Das Wegnetz (Seefeld, Birkenweg, Erlenweg) ist mit einer Breite von 1.60 m zu erhalten, um die Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen.</p> |

*Neuer Anhang aufgrund der neuen Wohnzone, vgl. Ausführungen im Planungsbericht zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen*

<sup>6</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind keine An- und Kleinbauten zulässig.

<sup>7</sup> 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.

*Gemäss Stellungnahme zum Nachtrag der Vorprüfung vom 4. Mai 2023 ist es unzulässig, dass der Grenzabstand gemäss PBG dem Strassenabstand vorgehen soll, da die Abstandsregeln des Strassengesetzes (StrG) denjenigen des PBG vorgehen und damit Anwendungsvorrang haben (vgl. § 135 PBG, lex specialis). Allfällige Abstandsregelungen, welche anderen Abstandsmassen vorgehen, müssten mittels Baulinien oder Baubereichen festgelegt werden (§ 20 Abs. 4 PBG).*

*Betreffend Höhen und Abstände zu Grundstücksgrenzen von Gartenzäunen und Hecken gilt einerseits §126 PBG:*

§ 126 \* Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen<sup>[29]</sup>

<sup>1</sup> Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

<sup>3</sup> Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch<sup>[30]</sup>.

*Im Weiteren gilt § 86 Einführungsgesetz zum ZGB.*

§ 86 Grenzabstand bei Gewächsen

<sup>1</sup> Der Grenzabstand ist die Distanz zwischen der Grenze und der Mitte des Stamms, bei Sträuchern und Hecken des grenznächsten Stamms, am Boden waagrecht zur Grenze gemessen.

<sup>2</sup> Der Grenzabstand beträgt

- a. 3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume,
- b. 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
- c. 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald.

<sup>3</sup> Wachsen Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben höher als 1 m, hat der Grenzabstand bis auf 4 m mindestens die Hälfte ihrer Höhe zu betragen, und sie sind entsprechend zurückzuschneiden.

<sup>4</sup> Werden Bäume, Sträucher, Grünhecken und Reben, die zu nahe an der Grenze stehen, von der Nachbarin oder vom Nachbarn während zehn Jahren geduldet, gelten sie als zugelassen und bleiben als solche in ihrem Bestand, nicht aber in ihrem Ausmass geschützt. Wenn zugelassene Gewächse eingehen, ist für Neupflanzungen wieder der gesetzliche Grenzabstand zu wahren.

<sup>5</sup> Vorbehalten bleiben anders lautende Bestimmungen des öffentlichen Rechts.

*Das heisst Einfriedungen, die nicht mehr als 1.5 m über das Terrain ragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Hecken müssen zur Grenze einen Abstand von 0.5 m einhalten, aufgrund der Wegbreiten können somit die Hecken an den Wegrand gestellt werden.*

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

## Anhang IV Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen:

Art. 15: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

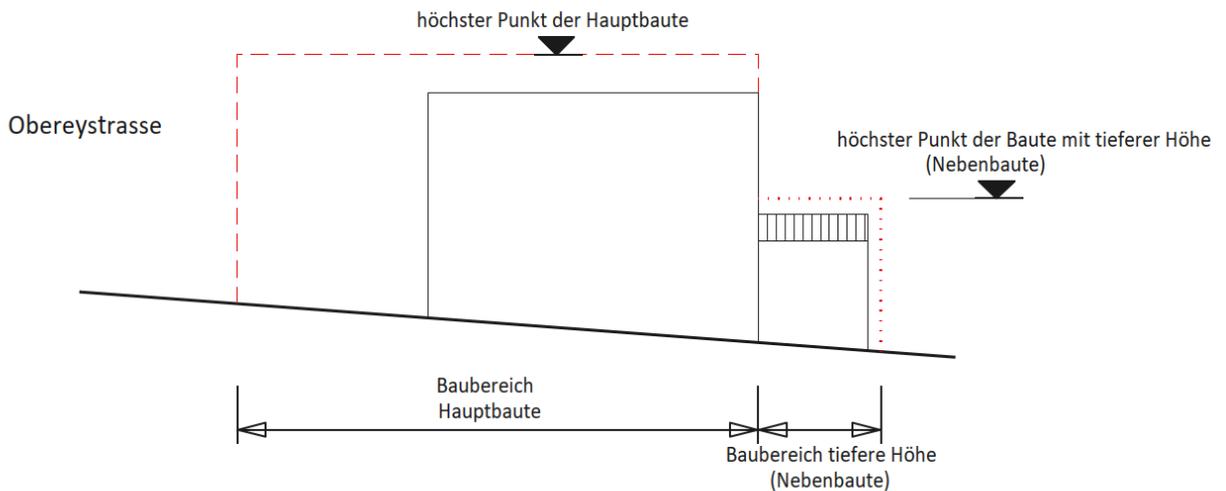
| Bezeichnung            | Ergänzende Bestimmungen  |                |                                      |  |                |                                      |                |                                      |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |      |                 |  |  |
|------------------------|--|----------------|--------------------------------------|--|----------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|--|--|
| Nr. 1 Eichmatt         | Bei Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig.<br>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       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.33. Es gibt keine Unterscheidung in ÜZ-A, ÜZ-B und ÜZ-C gem. Art. 34 BZR.</li> <li>- Pro Grundstück wird für den höchsten Punkt der Hauptbaute eine max. Höhenkote festgelegt, vgl. untenstehende Tabelle. Baumkronen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten.</li> <li>- Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Grundstück Nr.</th> <th style="text-align: left;">Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</th> <th style="text-align: left;">Grundstück Nr.</th> <th style="text-align: left;">Max. Höhenkote Hauptbauten und Bäume</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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 tiefere Gesamthöhe wird eine max. Höhenkote für die tieferen Bauten (Nebenbauten oder erweiterte Untergeschosse) festgelegt, vgl. untenstehende Tabellen.
- Baumkronen dürfen die max. Höhenkote des Baubereiches mit der höheren Kote nicht überschreiten.
- Die obersten Dächer dürfen nicht begehbar gemacht werden.
- Kleinbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

**Obereystrasse**

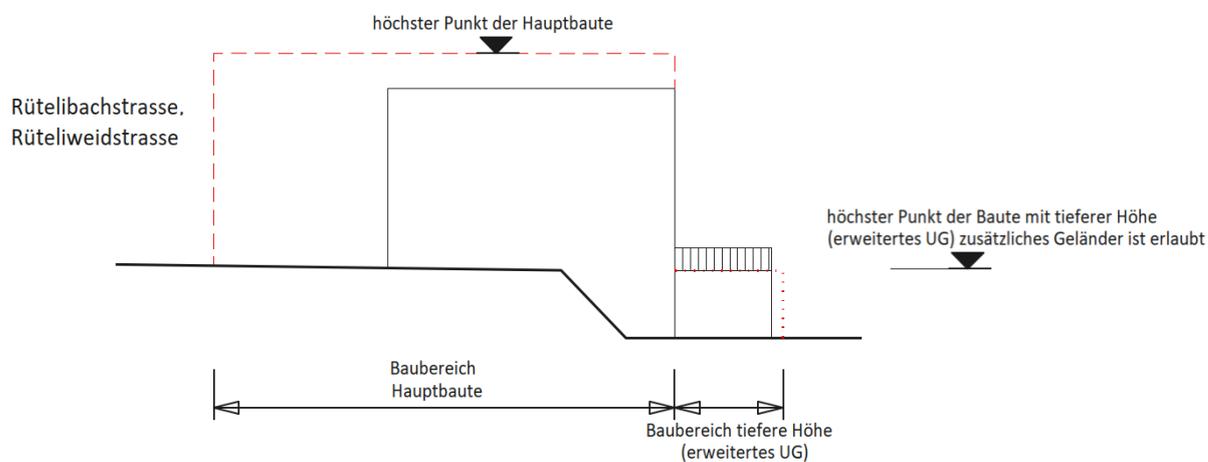
| Grundstück Nr. | Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume | Max. Höhenkote Baubereich tieferer Höhe (Nebenbaute) <sup>8</sup> |
|----------------|--|---|
| 1207           | 554.40 m. ü. M.                                  | 550.90 m. ü. M.   |
| 1208           | 555.50 m. ü. M.                                  | 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.   |



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

## Rütelibachstrasse, Rüteliweidstrasse

| Grundstück Nr. | Max. Höhenkote Baubereich (Hauptbaute) und Bäume | Max. Höhenkote Baubereich tiefere Höhe (Erweitertes Untergeschoss) <sup>9</sup> |
|----------------|--|---|
| 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.   |



*Neuer Anhang aufgrund der neuen Wohnzone, vgl. Ausführungen im Planungsbericht zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen*

*Neigung wurde bewusst nicht festgelegt um gestalterischen Freiraum offenzulassen.*

<sup>9</sup> 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.



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

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

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

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

## Anhang V Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

Art. 33: Gestaltungsplanpflicht-Gebiete

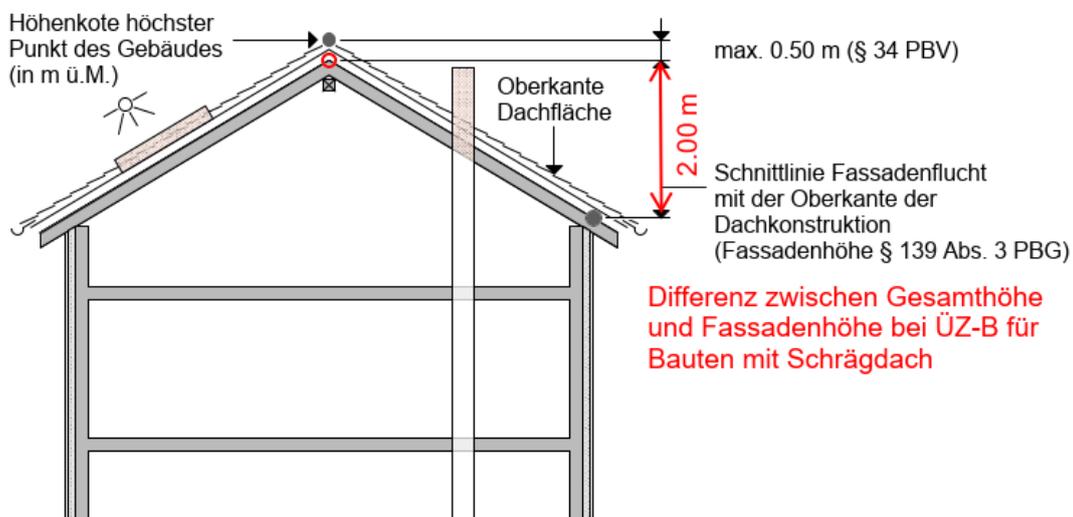
Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht:

| Gebiet       | Parzellen-Nrn.                    | Zweck                                 | Spezielle Vorschriften   |
|--------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Unterey      | 376, 802, 1027                    | Erstellung qualitative Wohnüberbauung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Innerhalb des Gestaltungsplangebiets ist eine besonders gute Abstufung der Gesamthöhe der Hauptbauten in Bezug auf die umliegenden bestehenden Wohnquartiere zu erzielen.</li> <li>- Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung</li> <li>- Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>  |
| Schmiedmatte | 378                               | Erstellung qualitative Wohnüberbauung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der W-17 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.</li> <li>- Der Gestaltungsplan muss das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfassen.</li> <li>- Erstellung eines Konzepts, welches bei Bedarf nach Nordwesten erweitert werden könnte.</li> <li>- Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung (Erweiterung nach Nordwesten berücksichtigen)</li> <li>- Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul> |
| Studenweg    | 476, 478, 479, 498, 525, 692, 743 | Erstellung qualitative Wohnüberbauung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.</li> <li>- Der Gestaltungsplan muss das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet umfassen.</li> <li>- Erstellung von gemeinsamer Erschliessung und Parkierung</li> <li>- Erstellung eines gemeinschaftlich nutzbaren Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>   |

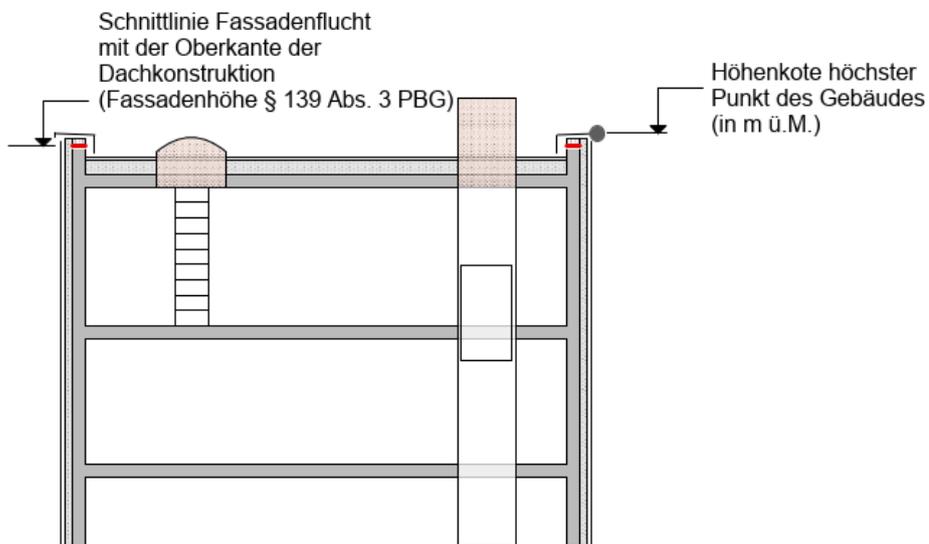
*Neuer Anhang, gemäss Muster-BZR sind für Gestaltungsplan-Pflicht-Gebiete spezifische Inhalte festzulegen. Weiter ist das Ausmass der Abweichung vom BZR festzuhalten.*

## Anhang VII Skizze zur Gesamthöhe und Fassadenhöhe

*Ergänzung zum Artikel Überbauungsziffern aus erläuternden Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG und PBV vom 29. Oktober 2013 ergänzt mit Anmerkungen*



○ 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)

Ergänzung zum Artikel Überbauungsziffern

### Anhang 8: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

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

