

# BAU- UND ZONEN- REGLEMENT



Fassung vom 12. Dezember 2006



## Inhaltsverzeichnis

|      |   |    |
|------|---|----|
| A.   | Planungsvorschriften                                    | 6  |
| I.   | Allgemeine Bestimmungen                                 | 6  |
|      | Art. 1    Zweck   | 6  |
| II.  | Richtplanung  | 6  |
|      | Art. 2    Erschliessungsrichtplan                       | 6  |
|      | Art. 3    Bebauungs- und Richtpläne                     | 7  |
| III. | Nutzungsplanung   | 7  |
|      | <b>1. Gemeinsame Bestimmungen</b>                       | 7  |
|      | <b>2. Bauziffern</b>                                    | 7  |
|      | Art. 4    Berechnung der Ausnützungsziffer              | 7  |
|      | <b>3. Baulinien</b>                                     | 7  |
|      | <b>4. Kantonaler Nutzungsplan</b>                       | 7  |
|      | <b>5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>            | 8  |
|      | <b>a. Allgemeine Bestimmungen</b>                       | 8  |
|      | Art. 5    Ausnahmebewilligung                           | 8  |
|      | Art. 6    Zoneneinteilung                               | 8  |
|      | Art. 7    Zonenplan                                     | 9  |
|      | <b>b. Bauzonen</b>                                      | 9  |
|      | Art. 8    Dorfzone (D)                                  | 9  |
|      | Art. 9    Kernzone (K)                                  | 11 |
|      | Art. 10    Dreigeschossige Wohnzone (W3)                | 11 |
|      | Art. 11    Zweigeschossige Wohnzone (W2)                | 11 |
|      | Art. 12    Sonderbauzone Kirchmatt (SK)                 | 12 |
|      | Art. 13    Sonderbauzone Baschimatt (SB)                | 12 |
|      | Art. 14    Gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen (A+W) | 13 |
|      | Art. 15    Arbeitszone (A)                              | 13 |
|      | Art. 16    Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)             | 13 |
|      | Art. 17    Grünzone (GR)                                | 14 |
|      | <b>c. Nichtbauzonen</b>                                 | 14 |
|      | Art. 18    Landwirtschaftszone (LZ)                     | 14 |
|      | Art. 19    Übriges Gebiet (ÜG)                          | 14 |
|      | <b>d. Schutzzonen</b>                                   | 15 |
|      | Art. 20    Naturschutzzone (NS)                         | 15 |
|      | Art. 21    Schutzzone Egolzwilersee (SE)                | 16 |
|      | Art. 22    Ortsbildzone (O) (überlagert)                | 16 |
|      | Art. 23    Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert)  | 17 |
|      | Art. 24    Kulturobjekte (KO)                           | 17 |
|      | Art. 25    Naturobjekte (NO)                            | 17 |
|      | <b>e. Ortsplanungsverfahren</b>                         | 18 |
|      | <b>6. Bebauungsplan</b>                                 | 18 |
|      | <b>7. Gestaltungsplan</b>                               | 18 |
|      | Art. 26    Gestaltungspläne                             | 18 |
|      | <b>8. Planungszone</b>                                  | 19 |

|  |           |
|--|-----------|
| B. Landumlegung und Grenzregulierung                                   | 19        |
| C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge                         | 19        |
| D. Bauvorschriften   | 19        |
| I.    Allgemeine Bestimmungen  | <b>19</b> |
| Art. 27    Lärmbelastete Gebiete                                       | 20        |
| II.   Erschliessung  | <b>20</b> |
| Art. 28    Abstellplätze für Personenwagen                             | 20        |
| Art. 29    Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder | 21        |
| III.  Abstände   | <b>21</b> |
| Art. 30    Zusammenbau   | 21        |
| Art. 31    Waldbaulinien   | 21        |
| Art. 32    Hecken, Feldgehölz Uferbestockungen                         | 22        |
| Art. 33    Zonenrandbepflanzung  | 22        |
| IV.  Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe                             | <b>22</b> |
| Art. 34    Anrechenbarkeit des Dachgeschosses                          | 22        |
| Art. 35    Dachgestaltung  | 23        |
| V.   Schutz des Orts- und Landschaftsbildes                            | <b>23</b> |
| Art. 36    Schutz des Orts- und Landschaftsbildes                      | 23        |
| VI.  Sicherheit  | <b>24</b> |
| VII. Schutz der Gesundheit   | <b>24</b> |
| <b>a. Allgemeine Bestimmungen</b>                                      | <b>24</b> |
| <b>b. Spielplätze und Freizeitanlage</b>                               | <b>24</b> |
| <b>c. Immissionsschutz</b>   | <b>24</b> |
| <b>d. Bezug von Neubauten</b>  | <b>24</b> |
| VIII. Energie  | <b>25</b> |
| IX.  Hochhäuser  | <b>25</b> |
| X.   Einkaufs- und Fachmarktzentren                                    | <b>25</b> |
| XI.  Camping   | <b>25</b> |
| XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen         | <b>25</b> |
| E. Baubewilligung und Baukontrolle                                     | 25        |
| F. Rechtsschutz  | 26        |

---

|   |    |
|---|----|
| G. Aufsicht, Vollzug, Strafen   | 26 |
| Art. 37 Zuständige Behörde, Gutachten   | 26 |
| Art. 38 Gebühren  | 26 |
| Art. 39 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes,<br>Einstellung der Bauarbeiten | 27 |
| Art. 40 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte   | 27 |
| Art. 41 Indexierte Ersatzabgaben  | 27 |
| <br>  |    |
| H. Schlussbestimmungen  | 27 |
| Art. 42 Inkrafttreten   | 27 |
| <br>  |    |
| Anhang 1: Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke  | 29 |
| <br>  |    |
| Anhang 2: Inventar der Kulturobjekte  | 29 |
| <br>  |    |
| Anhang 3: Auszug aus dem übergeordneten Recht   | 30 |
| <br>  |    |
| Abkürzungen   |    |
| BZR = Bau- und Zonenreglement   |    |
| LSV = Lärmschutz-Verordnung   |    |
| NLG = Natur- und Landschaftsschutzgesetz  |    |
| PBG = Planungs- und Baugesetz   |    |
| PBV = Planungs- und Bauverordnung   |    |

Die Einwohnergemeinde Egolzwil erlässt gestützt auf §§ 17 Abs. 2 und 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und auf die §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes

## BAU- UND ZONENREGLEMENT

### A. PLANUNGSVORSCHRIFTEN

#### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

|    |  |
|----|--|
| §1 | Träger der Planung                         |
| §2 | Ziele und Grundsätze der Raumplanung       |
| §3 | Zuweisung der Aufgaben                     |
| §4 | Fachkommission                             |
| §6 | Information und Mitwirkung der Bevölkerung |

#### Art. 1

Zweck

- 1 Das Bau- und Zonenreglement bezweckt die Voraussetzungen für eine auf das Gemeindewohl ausgerichtete räumliche Nutzungsordnung zu schaffen.
- 2 Insbesondere dient es dazu:
  - a) den Boden und die Energie haushälterisch und schonungsvoll zu nutzen,
  - b) eine geordnete und wohnliche Bauweise zu gewährleisten,
  - c) die räumlichen Interessen der Landwirtschaft zu wahren,
  - d) die landschaftlich bedeutenden Elemente zu schützen.

#### II. Richtplanung

Hinweis auf PBG:

|     |                                |
|-----|--------------------------------|
| §7  | Kantonaler Richtplan           |
| §8  | Regionale Richtpläne           |
| §9  | Kommunale Richtpläne           |
| §10 | Inhalt der Richtpläne          |
| §11 | Verbindlichkeit der Richtpläne |
| §12 | Vorprüfung der Richtpläne      |
| §13 | Verfahren für die Richtpläne   |
| §14 | Anpassung der Richtpläne       |

#### Art. 2

Erschliessungsrichtplan

- 1 Der Gemeinderat erlässt im Sinne von §9 und §40 PBG einen kommunalen Erschliessungsrichtplan. Dieser ist für die Behörden verbindlich.
- 2 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie dem Bedarf der verschiedenen Kategorien von Verkehrsteilnehmern angemessen genügen und der Verkehr in den Quartieren beruhigt wird.

- Art. 3
- Bebauungs- und Richtpläne
- 1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne des PBG Bebauungs- und Richtpläne aufzustellen.
  - 2 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist im Rahmen von § 17 Abs. 3 PBG der Gemeinderat zuständig.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

|        |  |
|--------|--|
| §15/16 | Nutzungspläne / Bau- u. Nutzungsvorschriften |
| §17    | Zuständigkeit                                |
| §18    | Anordnungen des Regierungsrates              |
| §19/20 | Vorprüfung und Genehmigungspflicht           |
| §21    | Veröffentlichung                             |
| §22    | Anpassung                                    |

#### 2. Bauziffern

Hinweis auf PBG:

|     |  |
|-----|--|
| §23 | Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern |
| §24 | Ausnützungsziffer                          |
| §25 | Überbauungsziffer                          |
| §26 | Baumassenziffer                            |
| §27 | Grünflächenziffer                          |
| §28 | Versiegelungsanteil                        |
| §29 | Berechnungsweise                           |

#### Art. 4

Berechnung der Ausnützungsziffer

Im Sinne von § 9 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1,0.

#### 3. Baulinien

Hinweis auf PBG:

|     |   |
|-----|---|
| §30 | Zweck und Wirkung                       |
| §31 | Verfahren                               |
| §32 | Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen |

#### 4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG:

|      |                        |
|------|------------------------|
| §33a | Zweck, Voraussetzungen |
| §33b | Verfahren              |

## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

### a. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

|     |   |
|-----|---|
| §34 | Regelungspflicht der Gemeinden              |
| §35 | Zonenplan                                   |
| §36 | Bau- und Zonenreglement                     |
| §37 | Ausnahmen                                   |
| §38 | Bauzonen für verdichtete Bauweise           |
| §40 | Kommunaler Erschliessungsrichtplan          |
| §41 | Erschliessung durch Private, Bevorschussung |
| §42 | Erschliessung durch die Gemeinde            |
| §43 | Etaplierung der Bauzonen                    |

### Art. 5

Ausnahmebewilligung

- 1 Der Gemeinderat kann in Ergänzung des § 37 PBG Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Ortsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde.
  - b) für Bauten im öffentlichen Interesse.
  - c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Dorf-, Kern- und den Wohnzonen.
  - d) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt.
  - e) für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.
  - f) bei Vorliegen eines Gestaltungsplanes.
  - g) bei der Sanierung bestehender Flachdächer durch Steildächer im Sinne von Art. 35 BZR.
- 2 Ausnahmebewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

### Art. 6

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

- 1 Bauzonen:
  - D Dorfzone
  - K Kernzone
  - W3 dreigeschossige Wohnzone
  - W2 zweigeschossige Wohnzone
  - SK Sonderbauzone Kirchmatt
  - SB Sonderbauzone Baschimatt

- A+W Gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen
- A Arbeitszone
- ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- GR Grünzone
- 2 Nichtbauzonen:
  - LW Landwirtschaftszone
  - ÜG Übriges Gebiet
- 3 Schutzzonen
  - NS Naturschutzzone
  - SE Schutzzone Egolzwilersee
  - AS Archäologische Schutzzone (überlagert)
  - O Ortsbildzone (überlagert)
- 4 Schutzobjekte:
  - KO Kulturobjekte
  - NO Naturobjekte

**Zonenplan**

Art. 7  
Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind der Zonenplan 1:5'000 und für das Baugebiet die Ausschnitte 1:2'500 massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden

**Hinweis auf PBG:**

b. Bauzonen

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| §44 | Kern- und Dorfzone                  |
| §45 | Wohnzone                            |
| §46 | Arbeitszone                         |
| §47 | Weilerzone                          |
| §48 | Zone für öffentliche Zwecke         |
| §49 | Zone für Sport- und Freizeitanlagen |
| §50 | Grünzone                            |
| §51 | Deponiezone, Abbauzone              |

**Dorfzone (D)**

Art. 8

- 1 Zweck:  
Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Struktur und der traditionellen Bauelemente sowie die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild.
- 2 Nutzung:  
Wohnen, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe, höchstens mässig störende Gewerbebetriebe sofern sie baulich mit der Wohnnutzung kombiniert sind.

- 3 Bauweise:  
Für Um- und Anbauten sind die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen massgebend. Der Gemeinderat legt für Anbauten die übrigen Gebäudedimensionen von Fall zu Fall fest. Der Wiederaufbau ist in den alten Ausmassen zulässig. Ersatzneubauten haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Falls wesentliche Abweichungen davon beabsichtigt sind, so ist anhand eines Vorprojektes nachzuweisen, dass dadurch eine ebenbürtige Einordnung in das Ortsbild gewährleistet werden kann. Die gleiche Regelung gilt sinngemäss für Neubauten.
- 4 Gebäudegestaltung:  
Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung und Massstäblichkeit in Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen.
- 5 Dachgestaltung:  
Es sind nur Giebeldächer gestattet. Als Dachaufbauten sind nur Firstlukarnen gestattet. Liegende Dachfester sind nur vereinzelt bis zu 1.00 m<sup>2</sup> Fläche gestattet.
- 6 Fassadengestaltung:  
Fenster sind in ortsüblicher Form und Ausstattung (Sprossen und Jalousien) sowie hochformatig und maximal 2-flügelig auszuführen. Reflektierende Materialien, Metall- oder Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen.
- 7 Umgebungsgestaltung:  
Die bestehenden Vorgärten sind zu erhalten. Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze herabzusetzen, wenn dies der Schutz des Ortsbildes erfordert oder dadurch Vorgärten zweckentfremdet werden müssten.
- 8 Baulinienplan:  
Der Gemeinderat schafft mit einem Baulinienplan die Voraussetzungen, dass die Bebauung gegenüber der Gemeinde- und Kantonsstrasse in ortsbildgerechter Weise erfolgen kann.
- 9 Abbrüche:  
Abbrüche von Bauten, Bauteilen und Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Bauprojekt den baurechtlichen und baugestalterischen Anforderungen entspricht. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Verwirklichung des Bauprojektes gesichert oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse sein.
- 10 Unterstützungsbeiträge:  
Für Massnahmen, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und dem betroffenen Grundeigentümer nachgewiesenermassen Mehrkosten verursachen, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten.
- 11 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 9
- Kernzone (K)
- 1 Nutzung:  
Wohnbauten, Büros, Praxen, Gaststätten. Höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe ohne offene Lagerplätze. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nur zulässig, wenn sie Teil einer nach Gesamtkonzept erstellten Siedlungseinheit sind.
  - 2 Grundmasse:  
Vollgeschosszahl:           höchstens 3  
Ausnutzungsziffer:       höchstens 0.6
  - 3 Richtplan:  
Der Gemeinderat erlässt für die Kernzone einen Richtplan. Dieser regelt die:
    - a) Nutzungsanordnung
    - b) Bauweise
    - c) Baulinien, Baubereiche, Freiräume, Grenz- und Gebäudeabstände
    - d) Gebäudegestaltung unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes
    - e) Umgebungsgestaltung, Erschliessung, Anordnung der Abstellplätze
    - f) Lärmschutzmassnahmen im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen von Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV).
  - 4 Gestaltungsplan:  
Gestützt auf den Richtplan sind Gestaltungspläne zu erstellen. Bauvorhaben dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes bewilligt werden.
  - 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Art. 10
- Dreigeschossige Wohnzone (W3)
- 1 Nutzung:  
Wohnbauten. Nicht störende Betriebe ohne offene Lagerplätze sind zulässig. Ein- und Zweifamilienhäuser sind nicht zulässig.
  - 2 Grundmasse:  
Vollgeschosszahl:           höchstens 3  
Ausnutzungsziffer:       höchstens 0.50  
Gebäudelänge:           höchstens 30.00 m
  - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Art. 11
- Zweigeschossige Wohnzone (W2)
- 1 Nutzung:  
Wohnbauten, nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.

- 2 Grundmasse:
  - Vollgeschosszahl: höchstens 2
  - Ausnutzungsziffer: höchstens 0.35
  - Gebäudelänge: höchstens 25.00 m
- 3 Bauweise:
  - a) Terrassenbauten sind im Rahmen von Gestaltungsplänen zugelassen.
  - b) Die Fassadenhöhe darf ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain höchstens 7.70 m betragen.
  - c) Der Gemeinderat kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
  - d) Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und durch Bepflanzung zu kaschieren.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

#### Art. 12

Sonderbauzone  
Kirchmatt (SK)

- 1 Wohnraum ist im Rahmen des heute vorhandenen Bauvolumens gestattet. Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen nicht überschritten werden.
- 2 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### Art. 13

Sonderbauzone  
Baschimatt (SB)

- 1 In der Sonderbauzone Baschimatt sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Erhaltung, der Erneuerung und der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes (Supronto Back AG) dienen. Erlaubt sind zudem Freizeitanlagen für Unterhaltungs- und gastronomische Zwecke, Teich- und Parkanlagen, sofern diese in einer direkten betrieblichen Verbindung zum bestehenden Betrieb stehen. Wohnbauten sind im westlichen Teil der Zone entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse und im südwestlichen Teil in den bestehenden Wohnbauten zulässig.
- 2 Ausnutzung und Abstände sowie Länge, Breite und Höhe der Bauten und Anlagen sowie ihre genaue Nutzung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen – insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes – im Rahmen eines Gestaltungsplanes fest.  
Dieser Gestaltungsplan sowie wichtige Änderungen dieses Planes sind vor der Auflage der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Behörde vorzulegen.
- 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Gemischte Zone  
für Arbeiten und  
Wohnen (A+W)
- Art. 14
- 1 Nutzung:  
Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen. Wohnungen dürfen nur im Zusammenhang mit Gewerbe- oder Dienstleistungsbetrieben erstellt werden.  
Es dürfen lediglich kleinere freie Lager- und Umschlagplätze in Verbindung mit Gewerbebauten angelegt werden. An deren Einordnung und Gestaltung sind strenge Anforderungen zu stellen.
  - 2 Grundmasse:  
Vollgeschosszahl: höchstens 3  
Ausnützungsziffer: höchstens 0.8  
Gebäudehöhe: höchstens 10.5 m  
Firsthöhe: höchstens 13.5 m
  - 3 Bepflanzungsplan:  
Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in der Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
  - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III
- Arbeitszone (A)
- Art. 15
- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG.  
In der Arbeitszone Grossmatt westlich der Kantonsstrasse sind publikumsintensive Nutzungen sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen erzeugen, ausgeschlossen.
  - 2 Neu- und Ersatzbauten dürfen nur aufgrund eines genehmigten Gestaltungsplanes bewilligt werden. Kleinere Erweiterungs- und Nebengebäude können auch ausserhalb eines Gestaltungsplanes bewilligt werden.
  - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV
- Zone für öffentliche  
Zwecke (ÖZ)
- Art. 16
- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
  - 2 Die Nutzweise der einzelnen im Zonenplan bezeichneten Gebiete ist im Anhang dieses Reglementes verbindlich festgelegt.
  - 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.
  - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

- Art. 17
- Grünzone (GR)
- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
  - 2 Die Grünzone ist von Bauten und Anlagen frei zu halten.
  - 3 Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.
  - 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Hinweis auf PBG:
- |                  |     |                     |
|------------------|-----|---------------------|
| c. Nichtbauzonen | §54 | Landwirtschaftszone |
|                  | §56 | Übriges Gebiet      |
|                  | §57 | Gefahrenzone        |
|                  | §58 | Freihaltezone       |

- Art. 18
- Landwirtschaftszone (LZ)
- 1 Es gelten die Bestimmungen von §54 PBG.
  - 2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gelten die §§180 und 181 PBG.
  - 3 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins Landschaftsbild einzufügen.
  - 4 Bewilligungspflichtige Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialdeponie, Planierung etc. sind nur zulässig, wenn dadurch keine landschaftlichen und topographisch wichtigen Gegebenheiten verändert, sowie keine Natur- und Landschaftselemente beseitigt werden.
  - 5 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.
  - 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

- Art. 19
- Übriges Gebiet (ÜG)
- 1 Für die Gebiete Köcheli und südlich der Kirche gelten die Bestimmungen des §56 Abs. 1b PBG. Sie sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung dürfen keine Neubauten erstellt werden. Vorhandenen Bauten sind Bestand und angemessene Erweiterungen gewährleistet.
  - 2 Für das Gebiet Wauwilermoos gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1c PBG.
  - 3 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## d. Schutzzonen

Hinweis auf PBG:

§60 Schutzzonen

## Art. 20

- Naturschutzzone (NS)
- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte
  - 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
    - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau,
    - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
    - Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
    - Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände.
  - 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
    - Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
    - Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Mitte Februar zu mähen.
    - Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
    - Sämtliche übrige landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere Düngung und Beweidung sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
  - 4 Nutzung und Pflege im Sinn von Absatz 3 werden, wo nötig, vom Gemeinderat in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe §22 und §28 NLG).
  - 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen
  - 6 Ausnahmen von diesen Zonenbestimmungen können gemacht werden:
    - a) im Interesse der Schutzziele
    - b) zur Gewährleistung der bisherigen Landwirtschaft
    - c) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.  
Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.
  - 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## Art. 21

Schutzzone Egolzwilersee (SE)

- 1 Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der See- und Uferlandschaft des Egolzwilersees als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Freihaltung der angrenzenden Landschaft vor Bauten und Anlagen.
- 2 Die Schutzzone ist unterteilt in eine Naturschutzzone und eine Umgebungszone. Die Naturschutzzone, gemäss Zonenplan, umfasst den Wasser- und Uferbereich, sowie eine Pufferzone. Die Umgebungszone schliesst sich der Naturschutzzone an.  
Ihre Ausdehnung ist im Zonenplan festgehalten.
- 3 In der Naturschutzzone sollen die Ufervegetation sowie andere naturnahe und standortgemässe Lebensräume für Tier und Pflanzen erhalten, gefördert oder wiederhergestellt werden.  
Jegliche Nutzung die diesem Zweck zuwiderläuft, ist verboten. Insbesondere ist verboten.
  - a) Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern.
  - b) Ackerbau sowie privaten oder gewerblichen Gartenbau zu betreiben.
  - c) Vieh zu weiden.
  - d) Dünger und Pflanzenschutzmittel aller Art auszubringen.
  - e) Pflanzen zu zerstören, auszugraben, zu pflücken, zu zuschütten und dergleichen.
  - f) Tiere zu stören, einzufangen, zu sammeln oder zu töten.
 Die fischereiliche Nutzung und die Jagd bleiben im bisherigen Rahmen gewährleistet.
- 4 In der Umgebungszone bleibt die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet. Bauten und Anlagen (inkl. Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen), der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzung sind untersagt.
- 5 Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den Zonenvorschriften bewilligen,
  - a) im Interesse der Schutzziele oder
  - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
 Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Rahmen von Vereinbarungen oder Verfügungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen.  
Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 6 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## Art. 22

Ortsbildzone (O)  
(überlagert)

- 1 Die Ortsbildzone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.

- 2 Es gelten die Bestimmungen von Art. 8 BZR mit Ausnahme der Nutzungsbestimmungen.

#### Art. 23

Archäologische  
Schutzzone (AS)  
(überlagert)

- 1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonenarten und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Bei Terrainveränderungen wie für die Erstellung von Bauten und Anlagen, Abgrabungen und Auffüllungen, Tiefenlockerungen des landwirtschaftlichen Bodens und dgl. ist vorgängig das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren und dessen Aufforderungen zu befolgen..

#### Art. 24

Kulturobjekte (KO)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird<sup>1</sup>.
- 2 Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Grundeigentümer fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Schutzobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.
- 3 Umbauten und Renovationen von Kulturobjekten sind so vorzunehmen, dass die architektonische und die kulturelle Bedeutung des Objektes gewahrt bleiben.
- 4 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von schützenswerten Objekten Beiträge entrichten.

#### Art. 25

Naturobjekte (NO)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Eigentümern und Fachleuten.
- 2 Schutz und Nutzung der Objekte, der Umgebungsschutz sowie die Höhe von Pflegebeiträgen und die Abgeltung allfälliger Mindererträge werden vom Gemeinderat durch vertragliche Vereinbarungen, Verfügungen oder Schutzverordnungen geregelt.
- 3 Bestehende, offene Bachläufe und Uferbereiche sind in ihrem natürlichen Verlauf zu erhalten.

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom September 2002 dar.

## e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:

§61-64 Ortsplanungsverfahren

## 6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:

§65-71 Bebauungsplan

## 7. Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG:

|     |  |
|-----|--|
| §72 | Zweck  |
| §73 | Form und Inhalt  |
| §74 | Gestaltungsplanpflicht   |
| §75 | Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement     |
| §76 | Modell und Profile   |
| §77 | Auflageverfahren   |
| §78 | Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung |
| §79 | Kosten   |
| §80 | Geltungsdauer  |

## Art. 26

Gestaltungspläne

- 1 Gestaltungspläne im Sinne des PBG sind zu erstellen:
  - a) wo dies im Zonenplan oder in den Zonenbestimmungen ausdrücklich verlangt wird.
  - b) wo der Gemeinderat dies gestützt auf das PBG ausdrücklich verlangt.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:
  - a) in den Wohnzonen die zu überbauende Fläche mindestens 3000 m<sup>2</sup> umfasst.
  - b) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist.
  - c) es sich um eine architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert.
  - d) ein wirtschaftliches und umweltfreundliches Energiekonzept vorgesehen ist.
  - e) konzeptionelle Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen sind.
  - f) grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und verkehrsabseits gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche von mindestens 20% der Bruttogeschossflächen der Wohnbauten erstellt werden.
  - g) die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge (inkl. Garagen) zweckmässig angelegt werden.

- h) Fussgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden, oder der Fahrverkehr zugunsten der Fussgänger wesentlich eingeschränkt wird.
- 3 Mit dem Gestaltungsplan ist eine Grünraumplanung einzureichen.
  - 4 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag gewähren. Dieser beträgt in der W2 maximal 10%, in den übrigen Zonen maximal 15%.
  - 5 Der Gemeinderat kann bei Vorliegen erheblicher öffentlicher Interessen die Änderung eines Gestaltungsplans verlangen, wenn der Plan den veränderten Verhältnissen nicht mehr genügt. Im Übrigen gilt § 80 PBG.

### 8. Planungszone

Hinweis auf PBG:

|                     |
|---------------------|
| §81-85 Planungszone |
|---------------------|

## B. LANDUMLEGUNG UND GRENZREGULIERUNG

Hinweis auf PBG:

|          |                  |
|----------|------------------|
| §86-101  | Landumlegung     |
| §102-104 | Grenzregulierung |

## C. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNGEN, BEITRÄGE

Hinweis auf PBG:

|          |  |
|----------|--|
| §105     | Pflicht zur Übernahme von Grundstücken |
| §106-108 | Entschädigungen                        |
| §109-112 | Beiträge                               |

## D. BAUVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG:

|      |  |
|------|--|
| §113 | Benützung öffentlichen Grundes             |
| §114 | Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund |
| §115 | Strassenbenennung, Häusernumerierung       |
| §116 | Reklameverordnung                          |

Lärmbelastete  
Gebiete

#### Art. 27

- 1 Für lärmbelastete Gebiete, bei denen Grund zur Annahme besteht, dass der massgebende Planungs- oder Immissionsgrenzwert überschritten ist, oder eine Überschreitung zu erwarten ist, sind die Bestimmungen des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen der Artikel 29 ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV), besonders zu beachten. In diesen Gebieten erteilt der Gemeinderat die Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises. Kann der Planungs- oder Immissionsgrenzwert nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und beim kantonalen Amt für Umweltschutz ein Gesuch um Zustimmung einzureichen.
- 2 In jedem Fall gilt die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse und entlang der Bahnlinie als lärmbelastet.

## II. Erschliessung

Hinweis auf PBG:

|  |
|--|
| §117 Grundsatz                                 |
| §118 Zufahrt                                   |
| §119 Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze |

Abstellplätze für Per-  
sonenwagen

#### Art. 28

- 1 Bei Ein- bis Dreifamilienhäuser sind pro Wohneinheiten 2 Personenwagen-Abstellplätze und bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen mindestens je 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen, wobei mindestens die Hälfte überdeckt sein muss. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung haben drei Abstellplätze, wovon einer überdeckt, zu erstellen. Garagenvorplätze sind nicht als Abstellplätze anrechenbar. Bei anderen Nutzungen (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die zu erstellenden Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen von den vorgeschriebenen Abstellplätzen einer für Besucher zu reservieren.
- 2 Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden..
- 3 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Pro drei nicht überdeckte Abstellplätze ist ein Hochstamm-Baum zu pflanzen. Die Baumart kann vom Gemeinderat vorgeschrieben werden.
- 4 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.

- 5 Kann ein Grundeigentümer die erforderliche Zahl der Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine einmalige Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.-- (indexiert gemäss Luzerner Baukostenindex) pro Abstellplatz zu entrichten. Diese Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und zweckgebunden für die Erstellung von Ersatzabstellplätzen eingesetzt. Sie ist bei der Erteilung der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz erhoben werden.  
Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen.
- 6 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personewagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.

#### Art. 29

Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder zu erstellen.

### III. Abstände

Hinweis auf PBG:

|           |   |
|-----------|---|
| § 120-129 | Grenzabstand                              |
| § 130-132 | Gebäudeabstand                            |
| § 133/134 | Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen |
| § 135     | Strassenabstand                           |
| § 136     | Waldabstand                               |
| § 137     | Gewässerabstand                           |

#### Art. 30

Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig. Der Zusammenbau an der Grundstücksgrenze im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die zonengemässe Gebäudelänge nicht überschritten wird.

#### Art. 31

Waldbaulinien

- 1 Alle baulichen Anlagen haben den durch Baulinien bestimmten Abstand zum Wald einzuhalten. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gilt § 136 Abs. 2 PBG.
- 2 Die Baulinien sind im Zonenplan Baugebiet 1:2000 festgelegt.

|  |   |
|--|---|
|  | Art. 32   |
| Hecken, Feldgehölz<br>Uferbestockungen | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Die Hecken<sup>2</sup>, Feldgehölze<sup>2</sup> und Uferbestockungen<sup>2</sup> sind geschützt.<sup>3</sup> Alle Eingriffe, welche eine längerfristige Beeinträchtigung zur Folge hätten, insbesondere Ausstockungen, sind zu unterlassen. Die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleibt gewährleistet.</li> <li>2 Bei vernachlässigten Objekten hat der Eigentümer zu seinen Lasten die fachgerechte Pflege sowie die Bepflanzung von Lücken durch die Gemeinde zu dulden.</li> <li>3 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochbauten aller Art <span style="float: right;">4.0 m</span></li> <li>• Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen <span style="float: right;">3.0 m</span></li> <li>• Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch <span style="float: right;">1.0 m</span></li> </ul> </li> </ol> |

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | Art. 33  |
| Zonenrand-<br>bepflanzung | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Der Zonenplan legt am Rande des Siedlungsgebietes Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben ein heckenartiger Siedlungsabschluss zu schaffen und dauernd zu unterhalten ist. Der Gemeinderat legt im Baubewilligungsverfahren innerhalb dieser Bereiche die Bepflanzungsart fest.</li> <li>2 Für die Anpflanzung der Hecken sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine angemessene Vielfalt an Straucharten anzustreben.</li> </ol> |

#### IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

|                  |  |      |                                     |      |                           |
|------------------|--|------|-------------------------------------|------|---------------------------|
| Hinweis auf PBG: | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 100px;">§138</td> <td>Berechnung der Anzahl Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td>§139</td> <td>Berechnung der Höhenmasse</td> </tr> </table> | §138 | Berechnung der Anzahl Vollgeschosse | §139 | Berechnung der Höhenmasse |
| §138             | Berechnung der Anzahl Vollgeschosse  |      |                                     |      |                           |
| §139             | Berechnung der Höhenmasse  |      |                                     |      |                           |

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | Art. 34  |
| Anrechenbarkeit des<br>Dachgeschosses | <p>Sofern die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht ist, darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Schrägdächern mehr als 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen, ohne dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss angerechnet wird. Dabei darf die Kniestockhöhe (Definition siehe im Anhang 3) im Sinne des § 138 Abs. 4 PBG höchstens 0.90 m und die Dachneigung höchstens 45° betragen.</p> |

<sup>2</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

<sup>3</sup> Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

## Dachgestaltung

## Art. 35

- 1 Form und Neigung von Dächern sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Der Neigungswinkel der Giebeldächer hat zwischen 23° und 45° alter Teilung zu betragen. Die Steildächer haben allseitig Dachvorsprünge aufzuweisen. Seitlich heruntergezogene und mit Dacheindeckungsmaterial verkleidete Dachränder sind nicht zulässig. Flachdächer und schwach geneigte Pultdächer auf Hauptbauten sind zu begrünen.
- 2 Dachaufbauten zur Belichtung und Belüftung des Dachgeschosses dürfen insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge ausmachen. Sie sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle deutlich unterhalb der Firstlinie des Hauptdaches befindet.
- 3 Steildächer von Wohnbauten dürfen nur mit Ziegeln eingedeckt werden.
- 4 Helle oder ausgefallene Farben sind nicht zulässig
- 5 Bei Flachdächern darf die Brüstung die Dachfläche höchstens 1.00 m übersteigen.

## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

## Hinweis auf PBG:

|       |   |
|-------|---|
| § 140 | Eingliederung, Begrünung                              |
| § 141 | Gebäude- und Grundstückunterhalt                      |
| § 142 | Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne |
| § 143 | Antennen und vergleichbare Anlagen                    |

## Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

## Art. 36

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 An den Fassaden sind grelle oder ausgefallenen Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen nicht zugelassen
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung für grössere oder exponierte Bauvorhaben von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Projekten abhängig zu machen. Er kann dafür den Beizug von qualifizierten Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Architekturwettbewerbes von der Bauherrschaft verlangen und unterstützen.
- 4 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen oder durch einen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers ausarbeiten zu lassen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass

an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung ausschliesslich einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.

- 5 Im Interesse des Ortsbild- und Landschaftsschutzes kann der Gemeinderat auch ausserhalb von Baubewilligungen verbindliche Bepflanzungs- und Begrünungsaufgaben machen.
- 6 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.
- 7 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.
- 8 Es darf nur 1 Untergeschoss sichtbar sein. Dieses darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen und höchstens 2.70 m sichtbar sein. Diese Bestimmung ist in der W3 (Art. 11) nicht anwendbar.
- 9 Bauten, Anlagen und Einrichtungen für die Nutzung natürlicher und alternativer Energien sind zu bewilligen, sofern sie nicht übermässige Auswirkungen zur Folge haben.
- 10 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestellt werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG:

|      |                         |
|------|-------------------------|
| §145 | Allgemeines             |
| §146 | Gefährdete Gebiete      |
| §147 | Brandmauern             |
| §149 | Seilbahnen und Skilifte |

## VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG:

### a. Allgemeine Bestimmungen

|      |                                  |
|------|----------------------------------|
| §150 | Baustoffe                        |
| §151 | Benützung der Bauten und Anlagen |
| §152 | Besonnung                        |
| §153 | Belichtung und Belüftung         |
| §154 | Raummasse                        |
| §155 | Isolationen                      |
| §156 | Ausnahmen                        |
| §157 | Behindertengerechtes Bauen       |

### b. Spielplätze und Freizeitanlage

|      |               |
|------|---------------|
| §158 | Erstellung    |
| §159 | Ersatzabgaben |

### c. Immissionsschutz

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| §161 | Vermeidung übermässiger Immissionen |
|------|-------------------------------------|

### d. Bezug von Neubauten

|      |                 |
|------|-----------------|
| §162 | Voraussetzungen |
|------|-----------------|

**VIII. Energie**

Hinweis auf PBG:

|      |  |
|------|--|
| §163 | Ausnützung der Energie                     |
| §164 | Isolation gegen Wärmeverlust               |
| §165 | Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke |

**IX. Hochhäuser**

Hinweis auf PBG:

|          |            |
|----------|------------|
| §166-168 | Hochhäuser |
|----------|------------|

**X. Einkaufs- und Fachmarktzentren**

Hinweis auf PBG:

|          |                                |
|----------|--------------------------------|
| §169-173 | Einkaufs- und Fachmarktzentren |
|----------|--------------------------------|

**XI. Camping**

Hinweis auf PBG:

|          |         |
|----------|---------|
| §174-177 | Camping |
|----------|---------|

**XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

Hinweis auf PBG:

|      |  |
|------|--|
| §178 | Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen                             |
| §180 | Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen   |
| §181 | Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen |
| §182 | Zuständigkeit, Verfahren   |

**E. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

Hinweis auf PBG:

|       |  |
|-------|--|
| §184  | Baubewilligungspflicht                           |
| §186  | Bauplatzinstallationen                           |
| §187  | Abbrucharbeiten                                  |
| §§188 | Baugesuch, Beilagen                              |
| §191  | Baugespann und Profile                           |
| §192  | Einleitung des Baubewilligungsverfahrens         |
| §192a | Leitverfahren und Leitbehörde                    |
| §193  | Bekanntmachung und Auflage                       |
| §194  | Einsprachen                                      |
| §195  | Prüfung des Baugesuchs                           |
| §196  | Entscheid und Eröffnung                          |
| §198  | Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren           |
| §198a | Behandlungsfristen                               |
| §200  | Baubeginn  |
| §201  | Geltungsdauer der Baubewilligung                 |
| §202  | Planänderung                                     |
| §203  | Meldepflicht, Baukontrolle                       |
| §204  | Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen |
| §205  | Ordnung auf Bauplätzen                           |

## F. RECHTSSCHUTZ

Hinweis auf PBG:

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| §206 | Rechtsmittel                       |
| §207 | Einsprache- und Beschwerdebefugnis |

## G. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Hinweis auf PBG:

|      |  |
|------|--|
| §208 | Aufsicht   |
| §209 | Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes           |
| §210 | Einstellung von Bauarbeiten                              |
| §211 | Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen |
| §212 | Kosten   |
| §213 | Strafbestimmungen  |
| §214 | Anzeigepflicht   |

### Art. 37

Zuständige Behörde,  
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen, grössere Bauvorhaben und Gestaltungspläne auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
- 3 Der Gemeinderat hat bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes eine Stellungnahme des Amtes für Natur- und Landschaftsschutzes einzuholen
- 4 Bei wichtigen Fragen der Ortsbildpflege ist das Raumplanungsamt beizuziehen.

### Art. 38

Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt vom Gesuchsteller für die Prüfung eines Baugesuches sowie für die erforderlichen Baukontrollen eine Gebühr von 1.5 ‰ der Gebäudeversicherungssumme, mindestens jedoch Fr. 200.-- für Baubewilligungen, bzw. Fr. 100.-- für Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren (§ 198 PBG). Kanzleikosten und Drittkosten werden dem Gesuchsteller direkt belastet.
- 2 Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- 3 Für die Prüfung von Gestaltungs-, Erschliessungs-, Parzellierungsplänen etc. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Aufwand berechnet.
- 4 Der Gemeinderat ist ermächtigt, Kostenvorschüsse aufgrund der veranschlagten Bausumme zu verlangen.
- 5 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.

- Art. 39  
Strafen, Wiederherstellung des vor-schriftgemässen Zu-standes, Einstellung der Bauarbeiten  
Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.
- Art. 40  
Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte  
1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis 40'000 Franken.  
2 Wer die Vorschriften der Artikel 20 Abs. 2 und 3, Art. 21 Abs.3 und 4 sowie Art. 25 Abs. 3 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.
- Art. 41  
Indexierte Ersatzabgaben  
Ausgangspunkt für die Berechnung der an den Luzerner Baukostenindex gebundenen Ersatzabgaben für Autoabstellflächen ist der Indexstand vom Juli 1991.

## H. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Hinweis auf PBG:

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| §215-221 | Änderung bisherigen Rechts  |
| §222/223 | Aufhebung bisherigen Rechts |
| §224-227 | Übergangsbestimmungen       |

- Art. 42  
Inkrafttreten  
1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.  
2 Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1991 und sämtliche Nachträge werden aufgehoben.  
3 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Vorliegendes Bau- und Zonenreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. September 2003 angenommen und am 13. Dezember 2005 sowie 12. Dezember 2006 revidiert.

**Gemeinderat Egolzwil**

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Vitus Iseli       | Jolanda Schütz      |
| Gemeindepräsident | Gemeindeschreiberin |

Das Bau- und Zonenreglement wurde gemäss Anordnungen und Korrekturen im Regierungsratsentscheid Nr. 1086 vom 28. September 2004 bereinigt. Die Anpassungen der Gemeindeversammlungen vom 13. Dezember 2005 und 12. Dezember 2006 wurden vom Regierungsrat mit Entscheidung Nr. 115 vom 31. Januar 2006 bzw. Nr. 83 vom 23. Januar 2007 genehmigt.

## ANHANG 1: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

| Gebietsbezeichnung         | Nutzweise  |
|----------------------------|--|
| Schul- und Gemeindezentrum | Schulhaus, Turnhallen, Schulsportanlagen, öffentlicher Parkplatz |
| Kirche                     | Kirche und Friedhof, Leichenhalle                                |
| Eselacher                  | Strafanstalt mit zugehörigen Betriebszweigen                     |

## ANHANG 2: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

| Nr. | Objekt  | Grundstück Nr. | Assekuranz Nr. |
|-----|---|----------------|----------------|
| 1   | Engelberg: Wohnhaus und Stallscheune                                | 168            | 34             |
| 2   | Engelberg: Wohnhaus und Stallscheune                                | 317            | 2, 35          |
| 3   | Engelberg: Wohnhaus und Stall, Scheune                              | 154            | 32             |
| 4   | Am See: Wohnhaus  | 133            | 2              |
| 5   | Feld: Wohnhaus  | 131            | 1              |
| 6   | Hübeli: Bauernhaus, Stallscheune und Nebengebäude                   | 207            | 28             |
| 7   | Wärterhaus Hofacher: ehem. Bahnwärterhaus, Wohnhaus                 | 616            | 51A            |
| 8   | Ehemaliges Bahnwärterhaus und Barrierenhäuschen der SBB im Chöcheli | 95             | 51             |
| 9   | Moos: Torfscheune   | 248            | -              |
| 10  | Moos: Torfscheune   | 262            | -              |
| 11  | Galgenchäppali: Wegkapelle St. Niklaus                              | 1              | 100            |
| 12  | Chätzigerhöchi: Thürkrenz   | 145            | -              |
| 13  | Dorf: Antonius Kreuz  | 532            | -              |
| 14  | Moos: Wegkrenz  | 242            | -              |
| 15  | Chrüzacher: Wegkrenz  | 196            | -              |
| 16  | Altes Schulhaus (1836)  | 35             |                |
| 17  | Gasthaus St. Anton  | 58             |                |
|     | Zur Information:<br>geschützt gemäss Denkmalverzeichnis             |                |                |
| A   | Pfarrkirche Herz Jesu (Arch. A. Hardegger, 1895)                    | 35             |                |

## ANHANG 3: AUSZUG AUS DEM ÜBERGEORDNETEN RECHT

(nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements)

### Planungs- und Baugesetz

vom 7. März 1989

#### § 9 Kommunale Richtpläne

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.

<sup>2</sup> Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten.

<sup>3</sup> Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

<sup>4</sup> Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

#### § 17 Zuständigkeit

<sup>1</sup> Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

<sup>2</sup> Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.

<sup>3</sup> Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

<sup>6</sup> Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

#### § 44 Kern- und Dorfzone

<sup>1</sup> Die Kern- oder Dorfzone dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Die Bauten, Anlagen und Nutzungen haben sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Stadt-, Orts- oder Quartierkerne einzufügen.

#### § 45 Wohnzone

<sup>1</sup> Die Wohnzone dient in erster Linie dem Wohnen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen

a. zum Wohnen und

b. für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, 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.

#### § 46 Arbeitszone

<sup>1</sup> Die Arbeitszone dient in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe. Im Bau- und Zonenreglement bezeichnen die Gemeinden die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen näher. Sie unterscheiden dabei insbesondere zwischen güterverkehrs- und personenintensiven Betrieben, deren Auswirkungen auf die Umgebung und deren Empfindlichkeit gegenüber Einwirkungen; sie können einzelne Betriebsarten ausschliessen oder ihren Anteil begrenzen.

<sup>3</sup>Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.

#### **§ 48 Zone für öffentliche Zwecke**

<sup>1</sup>Die Zone für öffentliche Zwecke dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis sie oder der Boden für die Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

<sup>3</sup>Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

#### **§ 50 Grünzone**

<sup>1</sup>Die Grünzone dient

- a. der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
- b. der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden, oder
- c. der Sicherung von Grund- und Quellwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet.

<sup>2</sup>Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zonenzweck entsprechen und die das Bau- und Zonenreglement für die betreffende Zone konkret vorsieht.

<sup>3</sup>Die Gemeinde bezeichnet im Zonenplan jene Flächen speziell, für die sie das Enteignungsrecht mit der Genehmigung des Zonenplans erhalten will.

#### **§ 54 Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Die Landwirtschaftszone dient den in Artikel 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Zielen.

<sup>2</sup>Zulässig sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung Bauten, Anlagen und Nutzungen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Dazu zählen Bauten, Anlagen und Nutzungen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen.

<sup>3</sup>Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung aufgeführten Ziele und Grundsätze spezielle Landwirtschaftszonen festlegen, in denen auch Bauten, Anlagen und Nutzungen gestattet sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs hinausgehen.

<sup>4</sup>Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung von Speziallandwirtschaftszonen gemäss Absatz 3 zu beachten haben. Unter anderem erlässt er Vorschriften über

- a. Gebiete, in denen Speziallandwirtschaftszonen nicht gestattet sind,
- b. die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind,
- c. die Überwälzung von Infrastrukturkosten, welche infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

## § 56 Übriges Gebiet

<sup>1</sup>Das Übrige Gebiet umfasst Land,

- a. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann,
- b. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist,
- c. für welches kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen oder
- d. das von einem kantonalen Nutzungsplan erfasst wird.

<sup>2</sup>In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Vorbehalten bleiben einschränkende, bei den Übrigen Gebieten gemäss Absatz 1c und d auch abweichende Nutzungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement, in einer Schutzordnung oder in einem kantonalen Nutzungsplan.

<sup>3</sup>Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land gemäss Absatz 1b langfristig die Bauzone erweitert werden.

## § 120 Begriff

<sup>1</sup>Der Grenzabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade.

<sup>2</sup>Bei den gesetzlichen Grenzabständen handelt es sich um Minimalabstände.

<sup>3</sup>Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132.

## § 122 Ordentlicher Grenzabstand

<sup>1</sup>Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4 m bei Massivbauten und 6 m bei Weichbauten.

<sup>2</sup>In den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen beträgt der Grenzabstand für Massiv- und Weichbauten 4 m.

<sup>3</sup>Im Gebiet der Stadt Luzern beträgt der Grenzabstand für Massivbauten mindestens 3,5 m.

<sup>4</sup>Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebfassaden ist die Höhe des Giebel-dreieckes nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung beziehungsweise Geländer zu messen.

<sup>5</sup>Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge erhöht sich der Abstand zur gegenüberliegenden Grenze um einen Viertel der Mehrlänge bis auf höchstens 10 m. Bei Bauten mit drei und mehr Vollgeschossen werden eingeschossige Anbauten von nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Länge für die Berechnung der Fassadenlänge nicht berücksichtigt. Dies gilt bei Bauten mit weniger als drei Vollgeschossen nur für angebaute Untergeschosse. Bei schräg zur Grenze verlaufenden Fassaden sind die im 10-m-Bereich liegenden Fassadenabschnitte massgebend.

<sup>6</sup>In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

## § 124 Grenzabstand bei Kleinbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen.

## § 126 Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen

<sup>1</sup> Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das gewachsene 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. Vorbehalten bleibt Absatz 2.

<sup>2</sup> Für Stützmauern und freistehende Mauern, die mehr als 2 m über das gewachsene Terrain hinausragen, sind die Abstandsvorschriften für Bauten massgebend. Das gilt auch für Einfriedungen, die keinen Durchblick gewähren.

<sup>3</sup> Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben abweichende, öffentlich beurkundete Vereinbarungen der Nachbarn.

<sup>5</sup> Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch

## § 127 Grenzabstand bei Bauten am Zonenrand

Bauten und Anlagen am Bauzonenrand haben von der Grenze zwischen den Bauzonen und den Nichtbauzonen die in den §§ 122 ff. vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

## § 136 Waldabstand

<sup>1</sup> Wo die Verhältnisse es erfordern, sind entlang von Wäldern im Bereich der Bauzonen Baulinien nach raumplanerischen und forstlichen Gesichtspunkten festzulegen. Dabei hat der Abstand der Baulinie zum Waldrand in der Regel mindestens 20 m zu betragen.

<sup>2</sup> Wo keine Baulinien bestehen, haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten.

<sup>3</sup> Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen. Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde die Stellungnahme der betroffenen Waldeigentümerinnen und Waldeigentümer sowie der zuständigen kantonalen Fachstelle ein.

<sup>4</sup> Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss Absatz 3 bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Amtsstelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind. Die Bewilligung kann durch das zuständige Departement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.

<sup>5</sup> Für die Haftung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften.

## § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse

<sup>1</sup> Bei der Berechnung der Anzahl Vollgeschosse ist das Untergeschoss dann mitzurechnen, wenn es mit mehr als zwei Dritteln seiner Aussenflächen aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragt. Weitere Untergeschosse dürfen nicht sichtbar sein. Ausgenommen sind die Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen.

<sup>2</sup> Ein Dach- oder ein Attikageschoss ist dann mitzurechnen, wenn seine nutzbare Fläche mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses beträgt. Als nutzbar gilt jede Fläche ab 1,5 m lichter Raumhöhe.

<sup>3</sup> Im Bau- und Zonenreglement kann für Dachgeschosse mit Schrägdächern eine grössere Grundfläche gestattet werden. In diesem Fall sind die Kniestockhöhe und die Dachneigung zu begrenzen.

<sup>4</sup>Die Kniestockhöhe ist die Höhe ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche.

<sup>5</sup>Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

### § 139 Berechnung der Höhenmasse

<sup>1</sup>Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.

<sup>2</sup>Die Höhe des Dachfirstes darf höchstens 5 m betragen, gemessen ab Oberkante des Dachgeschossbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Höhe des Attikageschosses darf höchstens 3 m betragen. Auf dem Attikageschoss sind ein Dachaufbau von höchstens 2 m und technisch notwendige Aufbauten zulässig.

<sup>3</sup>Ist das Untergeschoss kein Vollgeschoss, wird seine Höhe ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Oberkante des Erdgeschossbodens berechnet.

<sup>4</sup>Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen.

<sup>5</sup>Die Traufhöhe wird in ihrer Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zur Unterkante des Dachgesimses gemessen.

<sup>6</sup>Die Gebäudehöhe kann auch mit Metermassen umschrieben werden.

<sup>7</sup>Bei gestaffelten Baukörpern wird die zulässige Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet.

<sup>8</sup>Im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan kann Absatz 2 durch eine andere Regelung ersetzt werden.

### § 158 Erstellung

<sup>1</sup>Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen hat der Bauherr auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

<sup>2</sup>Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen muss mindestens 15 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten und Überbauungen betragen. 103

<sup>3</sup>Bei erheblichen Änderungen an bestehenden Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen.

<sup>4</sup>Nach Möglichkeit sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

<sup>5</sup>Das zuständige Departement erlässt Richtlinien für Spielplätze und Freizeitanlagen.

### § 159 Ersatzabgaben

<sup>1</sup>Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>2</sup>Die Höhe der Ersatzabgabe ist von den Stimmberechtigten im Bau- und Zonenreglement oder in einem besondern Reglement festzulegen.

<sup>3</sup>Der Gemeinderat entscheidet in der Baubewilligung aufgrund der Gemeindevorschriften über die Ersatzabgabe.

<sup>4</sup>Der Erlös der Ersatzabgaben ist zur Erstellung und zum Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen und andern Freizeitanlagen zu verwenden.

**§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen**

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen richten sich die Ausnahmen von der Zonenkonformität nach den bundesrechtlichen Vorschriften bei

- a. standortgebundenen Bauten und Anlagen (Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 40 Raumplanungsverordnung 122),
- d. bestehenden zonenwidrigen Bauten und Anlagen (Art. 24c Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 41 und 42 Raumplanungsverordnung),
- e. zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen (Art. 37a Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 43 Raumplanungsverordnung),
- f. weiteren dort vorgesehenen Fällen.

**§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen**

<sup>1</sup>In Ergänzung zu den bundesrechtlich geltenden können weitere Ausnahmen von der Zonenkonformität für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden bei

- a. landwirtschaftsfremden Wohnnutzungen (Art. 24d Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- b. schützenswerten Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 Bundesgesetz über die Raumplanung),
- c. Bauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 Raumplanungsverordnung),
- d. landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 Raumplanungsverordnung).

<sup>2</sup>Bewilligungen für die Ausnahmen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn die dafür bundesrechtlich geforderten Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 24d Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 39 Abs. 3 Raumplanungsverordnung).

## Planungs- und Bauverordnung

vom 27. November 2001\*

### § 15 Nebenräume

Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m<sup>2</sup> für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

## Strassengesetz

vom 21. März 1995

### § 84 Abstände von Neubauten

<sup>1</sup> Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

<sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a. zu Kantonsstrassen 6 m,
- b. zu Gemeindestrassen 5 m,
- c. zu Güterstrassen 4 m,
- d. zu Privatstrassen 4 m,
- e. zu Wegen 2 m.

<sup>3</sup> Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen, wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.

<sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

<sup>5</sup> Die Gemeinden können in einem Reglement die Abstände gemäss Absatz 2 bei Gemeindestrassen auf höchstens 3 m, bei Güterstrassen und Privatstrassen auf höchstens 2 m herabsetzen. Sie können zudem im Reglement die Absätze 3 und 4 durch eine andere Regelung ersetzen und weitere Bestimmungen über die Bewilligung von Bauten und Anlagen zwischen Baulinie und Strassengrenze aufstellen.

<sup>6</sup> Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Strasse kann im Einzelfall bei Kantonsstrassen das Bau- und Verkehrsdepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat grössere Abstände verfügen.

### § 85 Abstände von bestehenden Bauten

An Bauten und Anlagen, die über die gesetzlichen Strassenabstände oder Baulinien hinausragen, dürfen unter Vorbehalt von § 88 keine baulichen Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vorgenommen werden. Für Isolationen gegen Wärmeverlust dürfen die Strassen- und Baulinienabstände unterschritten werden, sofern die für die Wärmeisolation vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt werden.

## § 86 Abstände von Pflanzen

<sup>1</sup> Der Abstand von Bäumen beträgt ausserhalb der Bauzonen 4 m zu öffentlichen und 3 m zu privaten Strassen, innerhalb der Bauzonen 2 m zu öffentlichen und 1 m zu Privatstrassen.

<sup>2</sup> Der Abstand der Bäume von Wäldern beträgt zu Kantonsstrassen 5 m und zu den übrigen Strassen

3 m, ausgenommen zu Waldstrassen. Für die Abstände von neuen Strassen zum Wald gelten gleiche Masse. Für das Niederholz gelten die Abstände gemäss Absatz 3.

<sup>3</sup> Für Hecken, Sträucher und dergleichen gelten die Abstände gemäss § 87.

<sup>4</sup> Die Vorschriften über die Sichtzonen (§ 90) sind sinngemäss anzuwenden.

<sup>5</sup> Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Bepflanzungen, die Bestandteile einer Strasse sind (§ 12).

<sup>6</sup> Der Grundeigentümer ist zum rechtzeitigen Zurückschneiden der Pflanzen verpflichtet. Unterlässt er diese Arbeit, ist sie auf seine Kosten von der Strassenverwaltungsbehörde zu veranlassen. In Härtefällen kann die Strassenverwaltungsbehörde dem Grundeigentümer diese Kosten ganz oder teilweise erlassen.

## § 87 Abstände von Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen und Mauern haben zur Fahrbahn oder zu einem Radweg einen Abstand von mindestens 0,6 m einzuhalten. Sind sie höher als 1,50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

## § 88 Ausnahmen

<sup>1</sup> Bei Kantonsstrassen bewilligt das Bau- und Verkehrsdepartement, bei den übrigen Strassen der Gemeinderat Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Das Bau- und Verkehrsdepartement kann die Bewilligungskompetenz bei Kantonsstrassen an den Gemeinderat delegieren.

<sup>2</sup> Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute, Anlage oder Pflanze weder die Sicherheit des Verkehrs noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt. Einzuhalten sind auch die Bestimmungen über die Sichtzonen (§ 90). Wo Baulinien festgelegt wurden, sind Bewilligungen nur zulässig, wenn dies in einem Nutzungsplan oder einem Reglement der Gemeinde ausdrücklich vorgesehen ist.

<sup>3</sup> Die Bewilligungsbehörde kann in der Bewilligung festlegen, dass der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, bei einem spätem Landerwerb für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

## § 89 Messweise

<sup>1</sup> Die Abstände werden ab der Grenze der Strassenparzelle gemessen.

<sup>2</sup> Ist die Strasse nicht vermarcht oder stimmt die im Grundbuchplan eingetragene Grenze nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein, werden die Abstände ab dem Fahrbahnrand oder ab der Aussenkante des Trottoirs, des Rad- oder Gehwegs gemessen.

<sup>3</sup> Bei Bäumen werden die Abstände bis zur Stockmitte gemessen. Bei Sträuchern, Hecken, Niederholz usw. ist bis zu ihrem äussersten Rand auf der Strassenseite zu messen.

## § 90 Sichtzonen

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen dürfen weder errichtet noch geändert werden, wenn dadurch die erforderlichen Sichtverhältnisse der Strassenbenützer beeinträchtigt werden.

<sup>2</sup> Innerhalb der Sichtzone ist die freie Sicht zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Wer um Bewilligungen nach diesem Gesetz nachsucht, hat die erforderliche Sichtzone nachzuweisen. Sofern die Sichtzone Nachbargrundstücke betrifft, hat der Gesuchsteller die schriftliche Erklärung der betroffenen Grundeigentümer zur Freihaltung der Sichtzone und die Zustimmung zur Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung beizubringen. Die Sichtzone ist von der Bewilligungsbehörde auf Kosten des Gesuchstellers auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen.

<sup>4</sup> Das Bau- und Verkehrsdepartement kann bei Kantonsstrassen, der Gemeinderat bei den übrigen Strassen im Strassenprojekt, bei der Erteilung von Bewilligungen nach diesem Gesetz oder durch Verfügung im Einzelfall Sichtzonen auf das angrenzende Land legen.

## § 91 Lichtraumprofil

<sup>1</sup> Das Lichtraumprofil begrenzt den freien Raum, der zur sicheren und vollen Ausnützung der Verkehrsfläche notwendig ist.

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt das Nähere.

# Gesetz über den Wasserbau und die Wasserkraft (Wasserbaugesetz)

vom 30. Januar 1979

## § 5 Gewässerabstand bei neuen Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> Bei offenen Gewässern haben Bauten und Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen, folgende Mindestabstände ab Böschungsoberkante einzuhalten:

- a. bei Seen 10 m innerhalb der Bauzonen und 20 m ausserhalb der Bauzonen,
- b. bei andern Gewässern 6 m innerhalb der Bauzonen und 10 m ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Bei eingedeckten Gewässern beträgt der Mindestabstand für Bauten und Anlagen 6 m ab Gewässergrenze.

<sup>3</sup> Innerhalb des Hochwasserabflussprofils dürfen keine Hochbauten erstellt werden.

<sup>4</sup> Die gesetzlichen Gewässerabstände können im Bau- und Zonenreglement, in einem vom Regierungsrat zu genehmigenden Nutzungsplan oder in einer Schutzverordnung nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz erhöht oder herabgesetzt werden

- a. bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. zum Schutz des Ortsbildes,
- c. zur Erstellung von Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse,
- d. zur Erhaltung oder Herstellung eines naturnahen Gewässers oder einer naturnahen Uferlandschaft,
- e. wenn die Bedeutung des Gewässers es rechtfertigt.

<sup>5</sup> Die Herabsetzung der Gewässerabstände setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerte Erhaltung der bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

<sup>6</sup> Das Bau- und Verkehrsdepartement kann nach Anhören des Gemeinderates Ausnahmen von den gesetzlichen Gewässerabständen bewilligen

- a. für Bauten unter Niveau, Tiefbauten und Anlagen wie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, feste Einfriedungen, Leitungen, Abschränkungen, Ablagerungen und dergleichen,
- b. in Härtefällen für andere Bauten und Anlagen, sofern der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind,
- c. bei eingedeckten Gewässern.

<sup>7</sup> Bei der Bewilligung von Ausnahmen sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>8</sup> Hochbauten in oder über öffentlichen Gewässern unterliegen den Bestimmungen der §§ 32–45, Hochbauten in oder über privaten Gewässern dem § 46.

## **§ 6 Gewässerabstand bei Veränderung bestehender Bauten und Anlagen**

<sup>1</sup> An Bauten und Anlagen, die den Gewässerabstand gemäss § 5 nicht einhalten, dürfen keine Veränderungen (An-, Um-, Aus- und Aufbauten) vorgenommen werden. Der ordentliche Unterhalt ist gestattet.

<sup>2</sup> Das Baudepartement kann nach Anhören des Gemeinderates bauliche Veränderungen bewilligen

- a. bei besonderen Verhältnissen, wie in überbauten Gebieten,
- b. bei kleinern und eingedeckten Gewässern,
- c. im Interesse des Ortsbildes,
- d. in Härtefällen.

<sup>3</sup> Die Bewilligung baulicher Veränderungen setzt voraus, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur und der Zugang zum Gewässer gewährleistet sind. Ausserdem sind die örtlichen Verhältnisse, die Interessen des Gewässerschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes und der Fischerei sowie die ausgewiesenen Bedürfnisse des Gesuchstellers zu berücksichtigen.

<sup>4</sup> Wird die Baute oder Anlage durch das Gewässer gefährdet oder ist eine Korrektur des Gewässers notwendig, kann das Bau- und Verkehrsdepartement die Bewilligung auf Kosten des Grundeigentümers an einen im Grundbuch anzumerkenden Revers knüpfen, wonach der Mehrwert, der durch solche bauliche Veränderungen entsteht, bei einem späteren Erwerb der Baute oder Anlage oder eines Teils davon für öffentliche Zwecke nicht mitberechnet werden darf.

<sup>5</sup> Spezielle Vorschriften, insbesondere solche über den Ortsbildschutz, werden vorbehalten.