gemeinde **römerswil**

Bau- und Zonenreglement

Öffentliche Auflage vom 19. August bis 17. September 2020.

An der Urnenabstimmung am 13. Juni 2021 beschlossen

Vom Regierungsrat am 14. Dezember 2021 mit Entscheid Nr. 1532 genehmigt

gemeinde römerswil

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4
Art. 1 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4
Art. 2 Bauen mit Qualität 4
Art. 3 Fachkommission Ortsbild 5
Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn 5
Art. 5 Konkurrenzverfahren 6

II. Richtplanung 6

III. Nutzungsplanung 6

1. Gemeinsame Bestimmungen 6

2. Bauziffern 7
Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ) 7

3. Baulinien 7

4. Kantonaler Nutzungsplan 7

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement 8
Art. 7 Zulässige Höhen (vgl. Skizzen im Anhang) 8
Art. 8 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang) 9
Art. 9 Verdichtete Bauweise in der Wohnzone A 9
Art. 10 Mindestnutzungen 9
Art. 11 Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang) 10
Art. 12 Grundmasse Bauzonen 11
Art. 13 Dorfzone 12
Art. 14 Wohnzone A (W-A) 12
Art. 15 Wohnzone C (W-C) 12
Art. 16 Wohnzone D (W-D) 12
Art. 17 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C) 12
Art. 18 Sondernutzungszone (Garten der Stille) 12
Art. 19 Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L) 13
Art. 20 Grünzonen (Gr-A, Gr-G) 13
Art. 21 Abbauzone Huwil 14
Art. 22 Deponiezone Huwil 15
Art. 23 Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil 16
Art. 24 Landwirtschaftszone (Lw) 16
Art. 25 Weilerzone (We) 16
Art. 26 Freihaltezonen (Fr-A, Fr-G) 17
Art. 27 Übriges Gebiet C (ÜG-C) 17
Art. 28 Gefahrengebiete 17
Art. 29 Naturschutzzone 1 (Ns1) 19
Art. 30 Naturschutzzone 2 (Ns2) 20

Art. 31 Naturschutzzone 3 (Ns3) ... 20
Art. 32 Naturobjekte ... 20
Art. 33 Kulturdenkmäler ... 21
Art. 34 Archäologische Fundstellen (AFS) ... 21
Art. 35 Geologische und geomorphologische Elemente (Geo) ... 22

6. Sondernutzungspläne ... 22
Art. 36 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen ... 23

7. Planungszone ... 24

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung ... 24

Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge ... 24

Teil E Bauvorschriften ... 24

I. Allgemeine Bestimmungen ... 24

II. Erschliessung ... 25
Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge ... 25
Art. 38 Ersatzabgabe ... 26

III. Abstände ... 26

1. Grenzabstand ... 26

2. Gebäudeabstand ... 26

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen ... 26

4. Andere Abstände ... 26

IV. Höhenmasse ... 27

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ... 27
Art. 39 Umgebungsgestaltung ... 27
Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes ... 28
Art. 41 Dachbegrünungen und technische Aufbauten ... 28
Art. 42 Mobilfunkantennen ... 28
Art. 43 Beleuchtung / Lichtemissionen ... 29

VI. Sicherheit ... 30

VII. Schutz der Gesundheit ... 30

1. Allgemeine Bestimmungen ... 30
Art. 44 Nebenräume ... 30

2. Spielplätze und Freizeitanlagen ... 31
Art. 45 Ersatzabgabe für Spielflächen ... 31

3. Immissionsschutz ... 31
Art. 46 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten ... 31

4. Bezug von Neubauten ... 31

VIII. Energie ... 31

IX. Hochhäuser ... 32

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren 32

XI. Camping 32

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen 32

Teil F Baubewilligung und Baukontrolle 32

Teil G Rechtsschutz 33

Teil H Aufsicht, Vollzug, Strafen 33

Art. 47 Gebühren 33

Art. 48 Strafbestimmungen 33

Teil I Schlussbestimmungen 34

Art. 49 Schlussbestimmung 34

Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke 35

Anhang 2: Zweckbestimmung Grünzone Gr-A 35

Anhang 3: Orientierende Skizzen 36

Anhang 4: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) 39

Hinweis
Die so dargestellten Hinweise enthalten den redaktionellen Verweis auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Sie gehören nicht zum verbindlichen Teil des Bau- und Zonenreglements (BZR).

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Römerswil erlassen, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für Römerswil folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Hinweis auf PBG
§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

Art. 1
Zuständigkeit

[1] Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

[2] Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Bauherrn auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 1a Träger der Planung
§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung
§ 3 Aufgaben
§ 4 Kommission
§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 2
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten. Dazu sind in angemessener Weise insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht 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;
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung;

- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen;
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

[2] Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist und es die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier- und ortsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination folgende Verfahren verlangen:

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter,
b) ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5 BZR sowie
c) eine Beurteilung und Begleitung durch die Fachkommission Ortsbild.

[3] Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

Art. 3 Fachkommission Ortsbild

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission Ortsbild ein. Die Gemeinde zieht die Fachkommission Ortsbild bei Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Weilerzone, in der Zone für öffentliche Zwecke, bei Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen bei. Die Gemeinde kann ausnahmsweise auf die Stellungnahme der Fachkommission Ortsbild verzichten sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen die Fachkommission Ortsbild bei Bedarf beiziehen.

[2] Die Fachkommission Ortsbild stellt der Gemeinde jeweils einen begründeten Antrag, der empfehlenden Charakter hat. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung der Fachkommission Ortsbild und deren Aufgaben ein Pflichtenheft.

[3] Die Fachkommission Ortsbild besteht aus mindestens zwei Personen, davon je einer sachverständigen Person der Disziplinen Architektur/Ortsgestaltung und Freiraumplanung.

Art. 4 Koordination vor Planungsbeginn

[1] Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in der Dorfzone, in der Weilerzone und bei Kulturdenkmälern bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Bauliche Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bauverwaltung bekannt zu geben.

b) Die Gemeinde legt die Rahmenbedingungen sowie allfällige Schutz- und Gestaltungsanliegen zu Handen der Bauherrschaft fest. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

[2] Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 2 Abs. 1 BZR.

Art. 5
Konkurrenzverfahren

[1] Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

a) wenigstens drei beurteilbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und

b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann:

a) einen der Teilnehmenden am Konkurrenzverfahren bestimmen.
b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG	
§ 7	Kantonaler Richtplan
§ 8	Regionale Teilrichtpläne
§ 9	Kommunale Richtpläne
§ 10	Inhalt der Richtpläne
§ 10a	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§ 11	Verbindlichkeit der Richtpläne
§ 12	Vorprüfung der Richtpläne
§ 13	Verfahren für die Richtpläne
§ 14	Anpassung der Richtpläne

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG	
§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht

§ 21 Veröffentlichung
§ 22 Anpassung

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG
§ 23 Zweck und Anwendungsbereich
§ 25 Überbauungsziffer
§ 27 Grünflächenziffer
§ 29 Berechnungsweise

Art. 6
Überbauungsziffer (ÜZ)

[1] Für Bauten ohne die Sonderregelung gemäss Abs. 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle in Art. 12 BZR.

[2] Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen A und B die zulässige talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe um mindestens 3.0 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) gemäss Tabelle in Art. 12 BZR.

[3] Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Tabelle in Art. 12 BZR.

[4] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von 0.08, wobei jedenfalls mindestens 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

[5] Wo in der Tabelle in Art. 12 BZR keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG
§ 30 Zweck und Wirkung
§ 31 Verfahren

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG
§ 33a Zweck, Voraussetzung
§ 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 Verfügbarkeit von Bauland
§ 38a Infrastrukturverträge
§ 39 Siedlungsentwicklung nach innen

Art. 7
Zulässige Höhen
(vgl. Skizzen im Anhang)

[1] Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[2] Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Mit Ausnahme von Flachdächern gilt für die Gesamthöhe § 34 PBV.

[3] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss Abs. 1 liegen.

[4] Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.

[5] Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

a) der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;

b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion.

Werden bei dieser Bauweise die zulässige Gesamthöhe 1 und die Fassadenhöhe 1 überschritten, gilt der Grenzabstand 2.

[6] Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.0 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 41 Abs. 2 BZR überschritten werden.

Art. 8
Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Art. 7 BZR reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten.

[3] Geschosse mit Hauptnutzflächen dürfen nicht unter dem Terrain gemäss Abs. 1 und 2 liegen.

[4] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 6 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmungen gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

[5] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind. Im Geschoss auf diesem Niveau sind Hauptnutzflächen nicht zulässig.

Art. 9
Verdichtete Bauweise in der Wohnzone A

In der Wohnzone W-A darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4 gebaut wird.

Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m^2
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	35 m^2
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50 m	70 m^2

Art. 10
Mindestnutzungen

[1] In der Dorfzone sind neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4 zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen, für kleine Parzellen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.

[2] In den Arbeitszonen Ar-A und Ar-B sind Gebäude mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Der Gemeinderat kann für befristete Vorhaben und für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

Art. 11
Terraingestaltung
(vgl. Skizze im Anhang)

[1] Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 2.00 m Vertikalmass überragen.

[2] Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.

- ab massgebendem Terrain: max. Höhe 2.00 m
- ab tiefer gelegtem Terrain: max. Höhe 2.50 m
- bei gestaffelter Bauweise: max. Höhe 3.00 m

Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

[3] Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweils höheren Mauer respektive mauerartigen Böschung horizontal zurückversetzt werden.

[4] Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

b) Bauzonen

Hinweis auf PBG
§ 44 Kern- oder Dorfzone
§ 45 Wohnzone
§ 46 Arbeitszone
§ 48 Zone für öffentliche Zwecke
§ 49 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
§ 50 Grünzone
§ 52 Verkehrszone

Art. 12

Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer **1** (ÜZ-1): Art. 6 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer **2** (ÜZ-2): Art. 6 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer **3** (ÜZ-3): Art. 6 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer **4** (ÜZ-4): Art. 6 Abs. 4 BZR	Gebäudelänge in m gemäss § 112a PBG	Talseitige Fassadenhöhe **1** in m[a] gemäss Art. 7 BZR	Talseitige Fassadenhöhe **2** in m[a] gemäss Art. 7 BZR	Gesamthöhe **1** in m[a] gemäss Art. 7 BZR	Gesamthöhe **2** in m[a] gemäss Art. 7 BZR	Grenzabstand **1** in m gemäss § 122 PBG	Grenzabstand **2** in m gemäss § 122 PBG	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzende Bestimmungen BZR
Dorfzone	Do	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	30.00	13.50	15.00	13.50	15.00	4.00		III	3, 13
Wohnzone A (bisher W2A, W2B, W2C)	W-A	ja	ja	nein	nein	0.24	0.35	0.26	0.08	25.00	10.50	12.00	10.50	12.00	4.00	5.00 **b)**	II	9, 14
Wohnzone B (Obfeld, Schürmatte)	W-B	ja	ja	nein	nein	0.22	0.35	0.24	0.08	25.00	10.50 **c)**		11.00 **c)**		4.00	--	II	--
Wohnzone C (Oberrinach/Seeblick)	W-C	ja	ja	nein	nein	0.35	--	0.39	0.08	25.00	7.00	8.50	7.00	8.50	4.00	--	II	15
Wohnzone D (Herlisberg)	W-D	ja	ja	nein	nein	Es gilt Art. 16 BZR.									§ 122 Abs. 3 PBG		II	16
Wohn- und Arbeitszone A (bisher W/Ar3)	WAr-A	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.08	35.00	13.50	15.00	13.50	15.00	5.00	6.50 **b)**	III	--
Wohn- und Arbeitszone B (bisher W/Ar2)	WAr-B	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.08	35.00	10.50	12.00	10.50	12.00	4.00	5.00 **b)**	III	--
Wohn- und Arbeitszone C (Oberrinach)	WAr-C	ja	ja	ja	nein	0.28	--	--	0.08	--	--	--	14.00		5.00	--	III	--
Arbeitszone Ar-A (bisher Ar-B und Ar-C)	Ar-A	§ 46 Abs. 3 PBG	ja **d)**	ja **d)**	ja **d)**	--	--	--	--	--	--	--	18.00		6.00	--	IV	17
Arbeitszone Ar-B (bisher Ar-A und Ar-B)	Ar-B		ja	ja	nein	0.60 **e)**	--	--	--	--	--	--	14.00		6.00	--	III	17
Arbeitszone Ar-C (Oberrinach)	Ar-C		ja	ja	nein	0.60 **e)**	--	--	--	--	--	--	13.50		6.00	--	III	17
Sondernutzungszone (Garten der Stille)	Sn-G	Es gilt Art. 18 BZR.													§ 122 Abs. 3 PBG		III	18
Sondernutzungszone Ludiswil	Sn-L	Es gilt Art. 19 BZR.													§ 122 Abs. 3 PBG		III	19
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	Wird von der Gemeinde festgelegt; Nutzung gemäss Anhang 1 BZR				Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.									5.00		II	--
Grünzone A und G	Gr-A/G	Es gilt Art. 20 BZR und Anhang 2 BZR sowie § 50 PBG, Art. 41c Eidg. GschV															III	20
Verkehrszone	Vz	Es gilt § 52 PBG															III	--

a) Es gelten die Bestimmungen des Art. 7 BZR. Skizze im Anhang.

b) Grenzabstand für Bauten gemäss Art. 7 Abs. 5 BZR.

c) Ohne Rücksprung des obersten Geschosses um mindestens 1/5 gemäss § 36 Abs. 1c PBV sind nur beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer zulässig.

d) Es sind gesamthaft höchstens 1'200 m² Nettoflächen gemäss § 169 PBG für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs zulässig. Ausgenommen sind vor Ort produzierte Waren. Fachmärkte gemäss § 169 Abs. 3 PBG sowie Freizeiteinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie (kumulativ) nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nicht übermässig Verkehr erzeugen.

e) Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist sowie die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Art. 13
Dorfzone
(Do)

Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Ergänzung und die Erweiterung des Dorfes, die Förderung von Kleingewerbe und Ladengeschäften sowie eine gute Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild (insbesondere Körnigkeit, Dachform, Aussenraumgestaltung).

Art. 14
Wohnzone A
(W-A)

Neubauten im Ortsteil Chäppeliacher haben sich hinsichtlich ihrer Fassadenrichtung in das Quartier einzuordnen.

Art. 15
Wohnzone C
(W-C)

Die Bepflanzung auf den Grundstücken 171 (talseitige Hälfte), 173 – 179, 181, 187, 188 und 208 im Ortsteil Seeblick darf den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Büsche und Bäume zwischen den Gebäuden dürfen nicht höher als 1.70 m sein. Die bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand geschützt.

Art. 16
Wohnzone D
(W-D)

Die Wohnzone D dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Bauvolumens. Ersatzbauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten sind im Sinne eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.

Art. 17
Arbeitszonen A, B, C (Ar-A, Ar-B, Ar-C)

Mit dem Baugesuch ist in einem Umgebungsgestaltungsplan verbindlich zu regeln, wie genügend Grün- und Freiflächen für die Bedürfnisse der Arbeitnehmenden realisiert werden und wie unter Beachtung der betrieblichen Erfordernisse eine gute Aussenraumgestaltung mit Grünelementen (Grünflächen, Sträucher, Bäume) gewährleistet wird. Die Gemeinde kann diesbezügliche Auflagen erlassen.

Art. 18
Sondernutzungszone
(Garten der Stille)

[1] In der Sondernutzungszone «Garten der Stille» sind neben der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig:

- Wohnungen und Naturheilpraxen innerhalb der bestehenden Bauten,
- Nutzung der Freiflächen als Therapiegarten und als Kleintiergehege, sowie die dem Therapiegarten dienenden Nebenbauten und Anlagen.

[2] Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt und erneuert werden; sie dürfen aber nur unwesentlich vergrössert werden. Zusätzliche Nebenbauten sind nicht zulässig (ausgenommen landwirtschaftliche Bauten und Nebenbauten im Therapiegarten).

[3] Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden, die Gestaltung der Nutzflächen, die Erschliessung und Parkierung und die Standorte für Nebenbauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan zu regeln.

Art. 19
Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L)

[1] Die Sondernutzungszone Ludiswil dient dem Betrieb einer Fischzucht und der landwirtschaftlichen Nutzung.

[2] Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang stehen mit der Erzeugung, Verarbeitung, Vermarktung und Distribution von Fischen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Der Betrieb eines Restaurants sowie eines Verkaufsladens (Hofladen) sind zulässig. Die Details dazu sind im Gestaltungsplan zu regeln. Nicht zulässig sind Veranstaltungen mit grossem Verkehrsaufkommen und intensive Freizeitnutzungen. Die Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169, Abs. 4 PBG) betragen höchstens 150 m^2.

[3] Neubauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans zulässig, der eine besonders sorgfältige Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung, die maximalen Gebäudedimensionen, die zulässigen Nutzungen und die maximale Anzahl an Parkplätzen abschliessend regelt.

[4] Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

[5] Bei Einstellung der Fischzucht ist das betroffene Gebiet gemäss Wiederherstellungsplan wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Die Bauten und Anlagen für die Fischzucht sind zurückzubauen.

Art. 20
Grünzonen
(Gr-A, Gr-G)

[1] Die allgemeine Grünzone (Gr-A) dient der Erhaltung von siedlungsnahen Grünflächen. Hochbauten sind nicht zulässig. Die Nutzung richtet sich nach Anhang 2. Wo die allgemeine Grünzone einer Grundnutzung überlagert ist, darf diese Fläche der anrechenbaren Grundstücksfläche zugerechnet werden.

[2] Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

c) Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG	
§ 54	Landwirtschaftszone
§ 55	Reservezone
§ 56	Übriges Gebiet

§ 57 Gefahrenzone
§ 58 Freihaltezone
§ 59a Weilerzone
§ 59b Deponiezone, Abbauzone

Art. 21
Abbauzone Huwil

[1] In der Abbauzone Huwil sind der Abbau, die Aufbereitung und die Zwischenlagerung von an Ort gewonnenen Steinen und Erden zulässig.

[2] In der Abbauzone Huwil sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit diese für den Abbau, die Aufbereitung, die Zwischenlagerung und den Abtransport von an Ort gewonnenen Steinen und Erden, für die Deponie und die damit verbundene Zwischenlagerung sowie für den Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenlagerung von Bauschuttfraktionen oder für den An- und Abtransport erforderlich sind. Die Bauten und Anlagen sind auf der Grubensohle anzuordnen. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Ablauf der Abbaubewilligung zu versehen.

[3] Der Abbau hat in Etappen zu erfolgen. Für die Freigabe der Etappen ist der Gemeinderat zuständig. Nach dem Abschluss einer Abbauetappe ist auf der abgebauten Fläche die Ablagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (vgl. Anhang 3, Ziffer 1 VVEA) zulässig. Nach dem Abschluss einer Abbauetappe hat der Abbau- und Deponiebetreiber die Abbauzone ohne überlagerte Deponiezone umgehend zu rekultivieren. Vorbehalten bleibt Art. 21 Absatz 6 BZR.

[4] Mit dem Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden darf nur begonnen werden, wenn ein vom Gemeinderat bewilligtes Rekultivierungsprojekt vorliegt. Der Gemeinderat bewilligt dieses, wenn:

a) das Rekultivierungsprojekt vollständige Angaben über die Rekultivierung und die Endgestaltung der Oberfläche nach Abschluss der Deponie enthält;

b) mindestens 15 % der Fläche der Abbauzone als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet und langfristig gesichert ist;

c) das Rekultivierungsprojekt aufzeigt, wie während der Nutzungsdauer die Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes sowie der Schutz der naturnahen Lebensräume gewährleistet werden;

d) der Nachweis über die volle Kostendeckung für die Rekultivierung, die Endgestaltung der Oberfläche und den Rückbau der Infrastruktur erbracht ist.

[5] Für Zonenteile, die noch nicht abgebaut oder bereits wieder für die Nachnutzung rekultiviert sind, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sinngemäss.

[6] Wo im Zonenplan ein Optionsperimeter festgelegt ist, kann im Ortsplanungsverfahren gemäss § 61 ff. des Planungs- und Baugesetzes eine

geeignete Nutzungszone für die Realisierung eines Betriebes zur Veredelung der an Ort gewonnenen Steine und Erden zu Fertigprodukten sowie für die Aufbereitung von Bauschuttfraktionen und die Herstellung von Zwischen- und Endprodukten daraus vorgesehen werden. Diese Option ist bis 31.12.2035 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt darf nach erfolgtem Materialabbau die Grubensohle unaufgefüllt und unrekultiviert belassen werden. Wird die Option bis 31.12.2035 nicht wahrgenommen, so ist die Grube aufzufüllen und zu rekultivieren. Die Einzelheiten der Wiederauffüllung sind im Abbauprojekt zu regeln.

[7] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22
Deponiezone Huwil

[1] Die Deponiezone dient der Errichtung einer Deponie des Typs B gemäss Art. 35 der Abfallverordnung (Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen, VVEA).

[2] In der Deponiezone sind alle für den geordneten Betrieb der Deponie und die damit verbundene Zwischenlagerung sowie für den Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenlagerung von Bauschuttfraktionen oder für den An- und Abtransport erforderlichen Bauten und Anlagen zulässig ~~sind~~. Die Bauten und Anlagen sind auf der Grubensohle anzuordnen. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Ablauf der Betriebsbewilligung zu versehen.

[3] Die Zwischenlagerung von unverschmutztem Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial ist auch ausserhalb der bewilligten Deponiefläche aber nur innerhalb der offenen Grube gestattet. Während der Nutzungsdauer der Deponie ist der An- und Abtransport, der Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenablagerung von Bauschuttfraktionen innerhalb der offenen Grube gestattet.

[4] Die Deponie ist in Etappen zu errichten. Nach dem Abschluss einer Deponieetappe hat der Abbau- und Deponiebetreiber die Deponieetappe umgehend zu rekultivieren.

[5] Mit der Ablagerung und der Wiederaufbereitung von Abfällen darf nur begonnen werden, wenn ein vom Gemeinderat bewilligtes Rekultivierungsprojekt vorliegt. Der Gemeinderat bewilligt es, wenn:

a) die Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial geregelt sind;
b) das Rekultivierungsprojekt den Vorgaben im Naturschutzleitplan entspricht, mindestens die Deponiezone Huwil umfasst und vollständige Angaben über die Rekultivierung und die Endgestaltung der Oberfläche nach Abschluss der Deponie enthält;
c) das Rekultivierungsprojekt aufzeigt, wie während der Nutzungsdauer die Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes sowie der Schutz der naturnahen Lebensräume gewährleistet werden;

d) das Rekultivierungsprojekt den örtlichen und zeitlichen Ablauf der Rekultivierung, der Endgestaltung der Oberfläche sowie den Rückbau der Infrastruktur festlegt;

e) das Rekultivierungsprojekt die Zuteilung des nach Abschluss der Deponie (einschliesslich Rekultivierung) in der Deponiezone gelegenen Landes in die für die Nachnutzung geeigneten Zonen (Landwirtschaftszone, Schutzzone, Wald) im Zonenplanverfahren festlegt;

f) der Nachweis über die volle Kostendeckung für die Rekultivierung, die Endgestaltung der Oberfläche und den Rückbau der Infrastruktur erbracht ist;

g) der Beseitigungsrevers und die nach Abschluss der Deponie notwenigen Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt sind.

[6] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23 Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil

Ab Beginn der Rekultivierung sind auf der zu rekultivierenden Fläche Nutzungen gemäss Artikel 21 Absätze 1, 2 und 3 sowie Art. 22 Absätze 1, 2 und 3 BZR nicht mehr gestattet. Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der produzierende Gartenbau sowie die Erstellung und Nutzung naturnaher Lebensräume zulässig. Es sind keine Gebäude gestattet. Anlagen sind zulässig, soweit diese der Nachnutzung dienen oder zur Überwachung und Nachsorge der Deponie erforderlich sind.

Art. 24 Landwirtschaftszone (Lw)

[1] Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.

[2] Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

[3] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25 Weilerzone (We)

[1] Die Weilerzone dient der Erhaltung des Weilers Nunwil unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume. In der Weilerzone sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gasthäuser sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.

[2] Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von un-

tergeordneter Bedeutung sind. Bisher nicht für Wohnnutzungen verwendete Gebäude dürfen nicht zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig.

[3] Sämtliche Bauten haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Sie haben sich ortsbaulich und architektonisch in den Weiler einzufügen.
- Die angrenzenden Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
- Die Materialwahl und Farbgebung von Fassade und Dach sollen ortsüblich sein.
- Das Terrain ist im Wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf zu belassen.

[4] In der Weilerzone sind nur Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigten Schrägdächern, deren First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist, zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind begehbare Terrassen und Dächer auf Nebenbauten.

[5] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26 Freihaltezonen (Fr-A, Fr-G)

[1] Die allgemeinen Freihaltezone (Fr-A) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die Erstellung von Hochbauten, Strassen, Parkplätzen und dgl. mit Ausnahme von unversiegelten Fusswegen ist nicht gestattet. Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen und wesentliche Veränderungen der Bewirtschaftung sind nicht zulässig. In der allgemeinen Freihaltezone (Fr-A) zwischen Wohn- und Arbeitszonen in Oberrinach sind pro Jahr max. vier Düngegaben zulässig.

[2] Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

Art. 27 Übriges Gebiet C (ÜG-C)

[1] Das Übrige Gebiet C umfasst die Schutzzonen gemäss "Verordnung zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und deren Ufer“. Die kantonalen Bestimmungen gelten abschliessend.

[2] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 Gefahrengebiete

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind. Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[2] Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[3] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

[4] Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

[5] Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

a) Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.

b) gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.

c) Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.

d) Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.

e) Geländeveränderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.

f) Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

[6] Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

a) In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.

b) Die Bemessung (inkl. Fundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

d) Schutzzonen

Hinweis auf PBG
§ 60 Schutzzonen

Art. 29
Naturschutzzone 1
(Ns1)

[1] Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.

[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,
- 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 bewilligt werden:

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.

[5] 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.

[6] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 30
Naturschutzzone 2 (Ns2)

[1] Die Naturschutzzone 2 überlagert andere Zonen. Sie bezweckt den Schutz der Randgebiete und der Umgebung von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen ausserhalb von Waldarealen.

[2] Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Düngern aller Art sowie von Klärschlamm ist nicht zulässig.

[3] Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerungen und dgl.), Be- und Entwässerungen, sowie die Erstellung neuer Wege und Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

[4] Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Art. 31
Naturschutzzone 3 (Ns3)

[1] Die Naturschutzzone 3 überlagert den Wald. Sie bezweckt den Schutz des naturnahen Waldaufbaues und der naturnahen Bachläufe.

[2] Bei der Bewirtschaftung des Waldes ist der naturnahe Aufbau zu erhalten und zu fördern.

[3] Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bachläufe auszuführen.

Art. 32
Naturobjekte

[1] Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer zu ersetzen.

[2] Die im Zonenplan bezeichneten markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[3] Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Die Gemeinde kann geringere Abstände gewähren sofern das Naturobjekt nachweislich nicht gefährdet wird.

[4] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

[5] Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

Art. 33
Kulturdenkmäler

[1] Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die Kategorien «schützenswert» und «erhaltenswert» eingeteilt.

[2] Bauliche Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden.

[3] Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für sie gilt folgendes Verfahren:

[4] Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Für sie gilt folgendes Verfahren:

a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.

b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und die Anhörung von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

[5] Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Art. 34
Archäologische Fundstellen
(AFS)

[1] Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 35
Geologische und geomorphologische Elemente (Geo)

[1] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[2] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprä-gende Geländeveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien sind mit Ausnahme der Deponie- und Abbauzone Huwil nicht zulässig. Die übrigen Geländeveränderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

[3] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts wird nicht tangiert.

[4] Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der schutzwürdigen geologischen und geomorphologischen Elemente (Geotope) zu planen und zu erstellen.

e) Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG
§ 61 Öffentliche Auflage, Einsprachen
§ 62 Behandlung der Einsprachen
§ 63 Beschlussfassung
§ 64 Genehmigung, Rechtswirkung
§ 64a Kosten

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 65 Zweck
§ 66 Kosten

b) Bebauungsplan

Hinweis auf PBG
§ 68 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
§ 69 Planungsverfahren
§ 70 Rechtswirkung

c) Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG
§ 74 Erlass

§ 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan
§ 77 Planungsverfahren
§ 80 Geltungsdauer

Art. 36
Ergänzende Gestaltungsplan-bestimmungen

[1] Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 3‘000 m^2 kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.

[2] Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

[3] Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen festlegen.

[4] Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan erhöhte Energiestandards verlangen.

[5] Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.

[6] Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

[7] Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet «Wohnzone Niffel / Birge» (W-A, WAr-A) ist der Gestaltungsplan auf Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 BZR zu erstellen. Es ist eine dichte Wohnüberbauung anzustreben. Im Übergang zur Arbeitszone sind die Bebauungsstruktur und die Bauweise der Wohnbauten so zu gestalten, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen. Der Siedlungsrand ist gemäss Art. 40 BZR zu gestalten.

[8] Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet «Juchte» ist eine dichte Arbeitsnutzung auf Grundlage eines Gesamtkonzepts anzustreben. Das Gesamtkonzept regelt insbesondere die angestrebten Nutzungen, die Etappierung, die Erschliessung, die Orientierung der Hauptfassade sowie die Lage und Ausgestaltung der grosszügig angelegten Freiräume im Gebiet. Weiter legt es die Gestaltung des Gebiets entlang der Kantonsstrasse fest. Der Siedlungsrand ist gemäss Art. 40 BZR zu gestalten.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG	
§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG	
§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	
§ 105	Abgabepflicht
§ 105a	Vertraglicher Mehrwertausgleich
§ 105b	Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe
§ 105c	Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung
§ 105d	Verteilung und Verwendung der Erträge
§ 105e	Verfahren
§ 105f	Gesetzliches Pfandrecht
§ 105g	Verhältnis zum Steuerrecht
§ 105h	Ergänzendes Recht
§ 106-108	Planungsnachteile
§ 109-112	Beiträge

Teil E Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	
§ 112a	Baubegriffe und Messweise
§ 113	Benutzung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen

§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	
§ 117	Grundsatz
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge

[1] Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 - 97 StrG.

[2] Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Personenwagen, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

[3] Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

[4] Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest:

a) Anzahl Abstellflächen für Bewohner:
- Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen: 1 pro 100 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4, mindestens 2 pro Haus
- Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen: 1 pro 100 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4, mindestens 1 pro Wohnung

b) Anzahl Abstellflächen für Besucher und Kunden:
- Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen: keine
- Gebäude mit 3 Wohnungen: mindestens 1
- Gebäude ab 4 Wohnungen mindestens 0.5 pro Wohnung

Die Bemessung der Abstellflächen für die übrigen Nutzungen legt die Gemeinde gemäss einschlägiger Normen fest.

[5] Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

[6] Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde

a) eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen,

b) eine etappenweise Schaffung bewilligen oder

c) die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen gemäss § 94 StrG herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen.

[7] Die bestehenden Abstellflächen für Besucher im Chäppeliacher sind als solche zu erhalten.

[8] In der Arbeitszone Ar-A sind bei neuen Bauprojekten mit mehr als 20 Abstellplätzen diese unterirdisch oder im Gebäude zu realisieren.

Art. 38
Ersatzabgabe

[1] Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlender Abstellfläche CHF 8'000.--. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Abstände

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG	
§ 120	Messweise
§ 122	Ordentlicher Grenzabstand
§ 124	Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten
§ 125	Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten
§ 126	Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen
§ 129	Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG	
§ 130	Messweise
§ 131	Ordentlicher Gebäudeabstand
§ 132	Besondere Gebäudeabstände

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG	
§ 133	Bauten und Anlagen
§ 134	Einrichtungen im öffentlichen Interesse

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG	
§ 134a	Zonenrandabstand
§ 135	Strassenabstand

§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

IV. Höhenmasse

Hinweis auf PBG	
§ 139	Berechnung

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG	
§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 39 Umgebungsgestaltung

[1] Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.

[2] Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:

a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,
b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

[3] Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

a) sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und
b) Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität und ökologischer Qualität entstehen.

[4] Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur erfolgen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht zulässig.

[5] Grössere offene Abstellflächen sind angemessen mit hochstämmigen Bäumen zu begrünen.

[6] Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

[7] Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

[8] In der Arbeitszone C Oberreinach ist bei Neubauten auf der Parzelle 120 am östlichen Zonenrand, unter Einhaltung der ordentlichen Abstände, eine Randbepflanzung mit mindestens acht grosskronigen

Hochstamm-Obstbäumen in Kombination mit einer Hecke zu realisieren. Die Hecke muss artenreich sein, die ganze Länge des östlichen Zonenrandes umfassen und aus verschiedenen einheimischen Stauden, Büschen und Sträucher (im Sinne der Biodiversität) bestehen.

[9] Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

Art. 40 Gestaltung des Siedlungsrandes

[1] In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.

b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

Art. 41 Dachbegrünungen und technische Aufbauten

[1] Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 12 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 42 Mobilfunkantennen

[1] Als Mobilfunkantennen gelten Antennenanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk, usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.

b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

[3] Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort

gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

[4] Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antennenanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

[5] In der Dorfzone, in Wohnzonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

[6] An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

Art. 43
Beleuchtung / Lichtemissionen

[1] Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.

[2] Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklame-beleuchtungen sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

[3] Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen, anerkannten Normen und Richtlinien.

[4] Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 05.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw. können Ausnahmen erteilt werden.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG	
§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

VII. Schutz der Gesundheit

1. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	
§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 154a	Aussengeschoss- und Umgebungsflächen
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen

Art. 44
Nebenräume

[1] In Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

[2] Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

[3] Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5.00 m^2 für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7.00 m^2 für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG
§ 158 Erstellung
§ 159 Ersatzabgaben

Art. 45
Ersatzabgabe für Spielflächen

Die Ersatzabgabe beträgt CHF 200.-- pro m^2 „nicht realisierter Spielfläche“ (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.

3. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG
§ 161 Vermeidung übermässiger Immissionen

Art. 46
Baubewilligungen 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 Ausnahmebewilligung 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.

4. Bezug von Neubauten

Hinweis auf PBG
§ 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	Begriff und allgemeine Voraussetzungen

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	
§ 169	Begriffe
§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG	
§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

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

Teil F 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	Planänderungen
§ 203	Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle
§ 204	Sicherheitsleistung für den Vollzug von Auflagen
§ 205	Ordnung auf Bauplätzen

Teil G Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	
§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache und Beschwerdebefugnis

Teil H 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	Strafanzeige

Art. 47
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] Die Gemeinde legt einen massgebenden Stundensatz zwischen CHF 60.-- und CHF 200.-- fest.

[3] Gebühren und Auslagen haben zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

[4] Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 48
Strafbestimmungen

[1] Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr

oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis CHF 40'000.--.

[2] Wer die Vorschriften in den Art. 29 Abs. 2, 3 und 5, Art. 30 Abs. 2 und 3 sowie Art. 32 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.--, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.-- bestraft.

Teil I Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG
§ 222/223 Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-227 Übergangsbestimmungen

Art. 49
Schlussbestimmung

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 wird aufgehoben.

[3] Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung hängig sind, sind bezüglich der Ausnützung und der Höhenregelungen ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen.

[4] Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

a) Bodenmatt vom 24.03.2004 und nachfolgende Änderungen
b) Bodenmatt Süd vom 16.06.2010
c) Chäppeliacher vom 18.10.1993 und nachfolgende Änderungen
d) Obfeld vom 30.10.2000 und nachfolgende Änderungen
e) Seeblick vom 30.06.1994 und nachfolgende Änderungen
f) Sonnenhof vom 02.06.2003 und nachfolgende Änderungen
g) Sonnenhof 2 vom 28.09.2009
h) Neudorfstrasse vom 19.12.2013
i) Sonnmatt vom 21.07.1994 und nachfolgende Änderung
j) Herlisberg Dorf vom 01.12.1993 und nachfolgende Änderung
k) Birge vom 20.02.2014

Römerswil, 13. Juni 2021

GEMEINDERAT RÖMERSWIL

Der Gemeindepräsident
Urs Schryber

Der Gemeindeschreiber
Fabian Kathriner

Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke

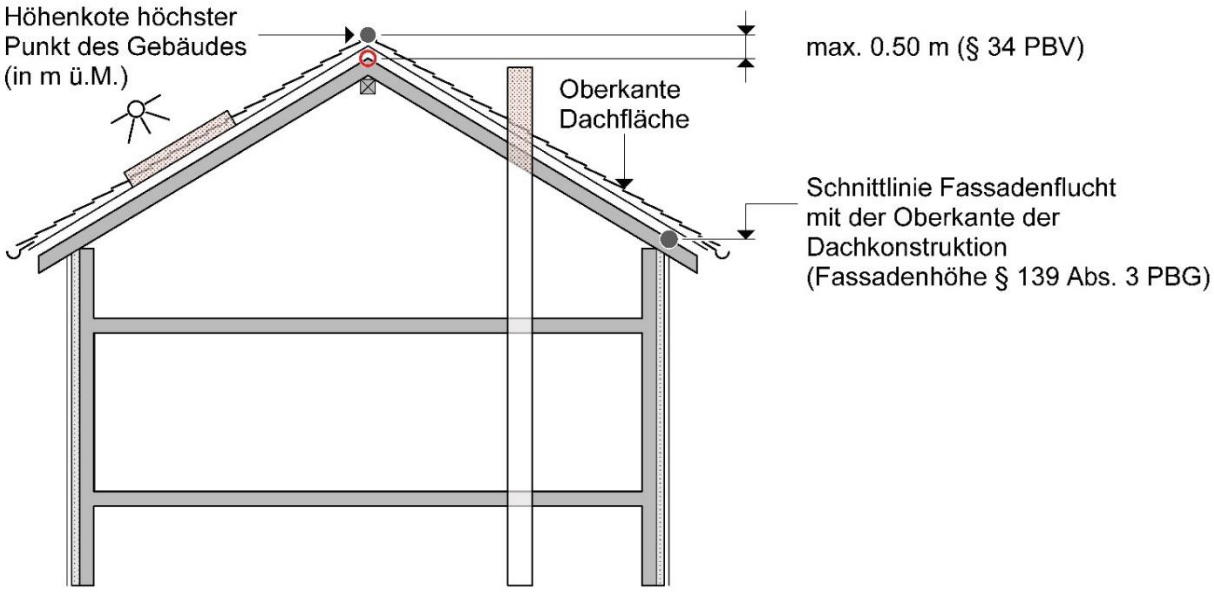
Art. 12: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil	verbindlich
Ortsbezeichnung	Zweck
Kirchenareal	Kirchliche Bauten, Friedhof
Dorf 9/Chrümmli	Bildung, Sportanlagen, Vereinsaktivitäten

Anhang 2: Zweckbestimmung Grünzone Gr-A

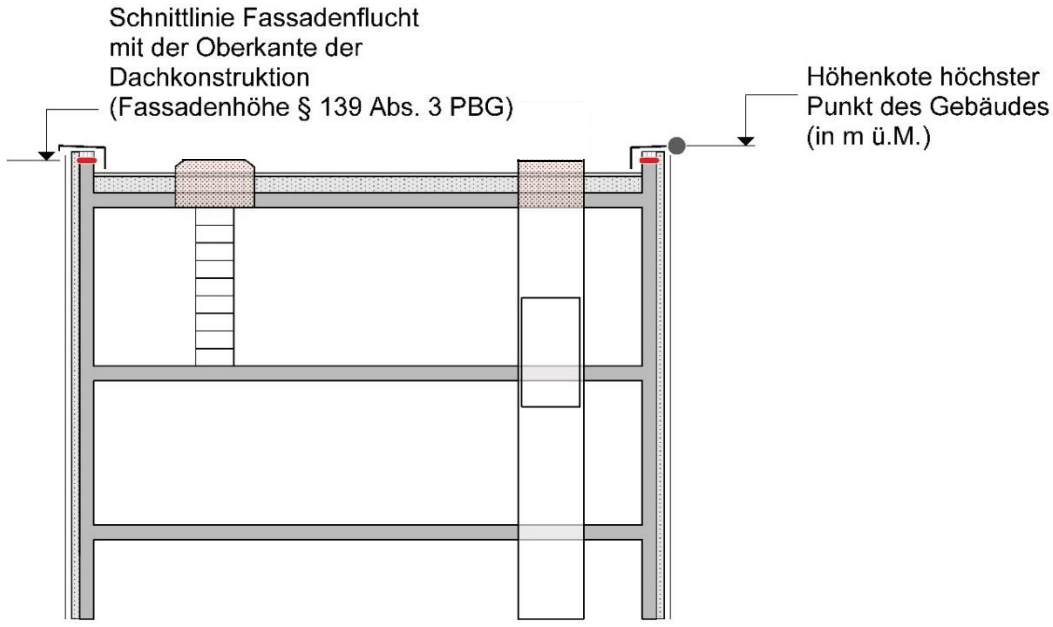
Art. 20: Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil	verbindlich
Ortsbezeichnung	Zweck
Oberreinach	Siedlungsgürtel Oberreinnach (untersagt sind Bauten und Anlagen; gestattet sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung und Gärtnerei)
Niffel	Bachverlegungskorridor Niffel
Seeblick	Aussichtspunkt Oberreinach
Waldränder Herlisberg, Birge, Niffel	Herlisberg, Birge, Niffel: Waldrandschutz
Juchte	Naturnahes Bachufer (untersagt sind Bauten, Anlagen, Lager, Terrainveränderungen)
Obfeld, Bodenmatt, Chäppeliacher	Spiel- und Freizeitanlagen

Anhang 3: Orientierende Skizzen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	orientierende Skizze

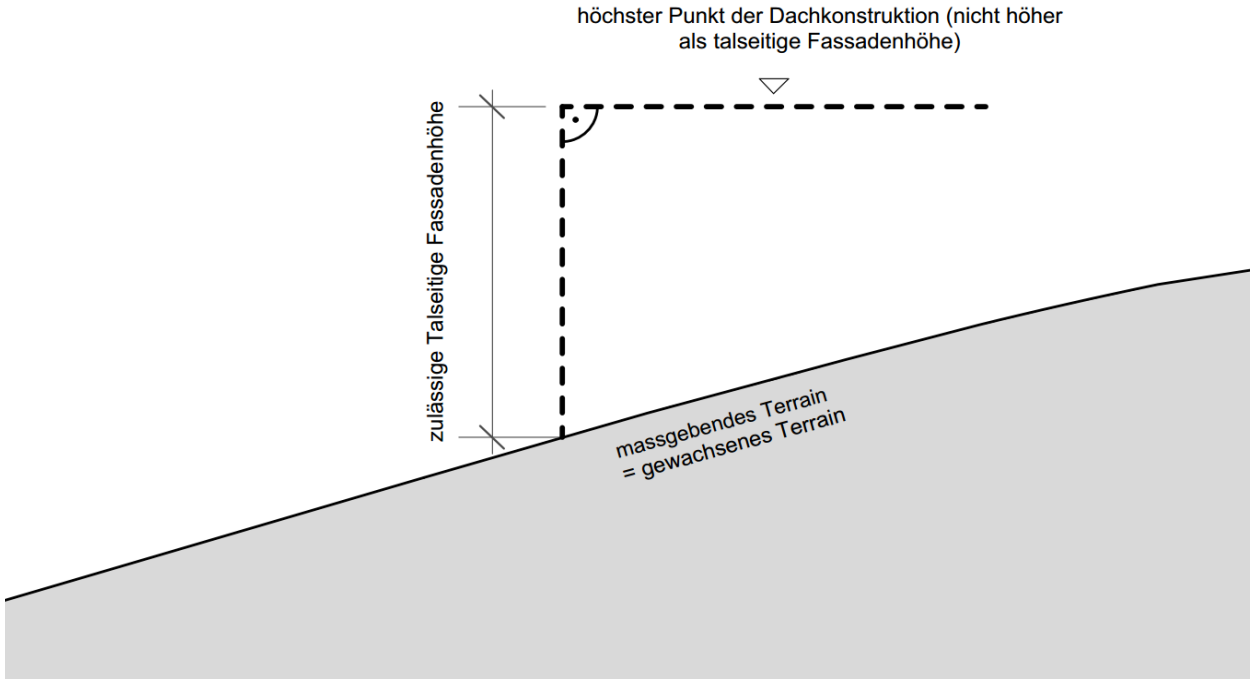


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

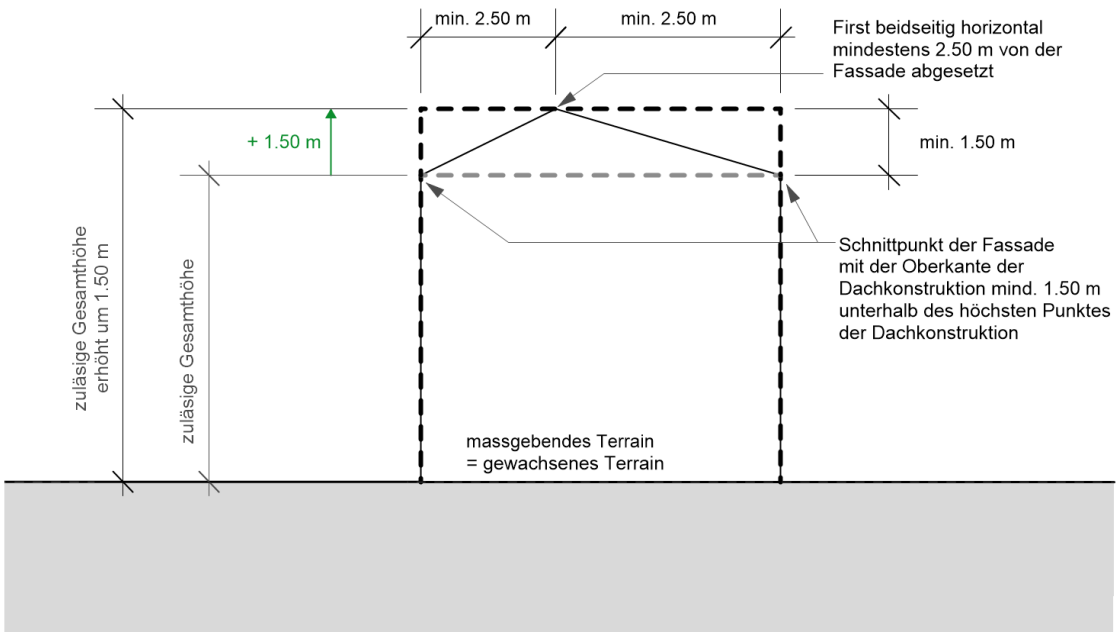


— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

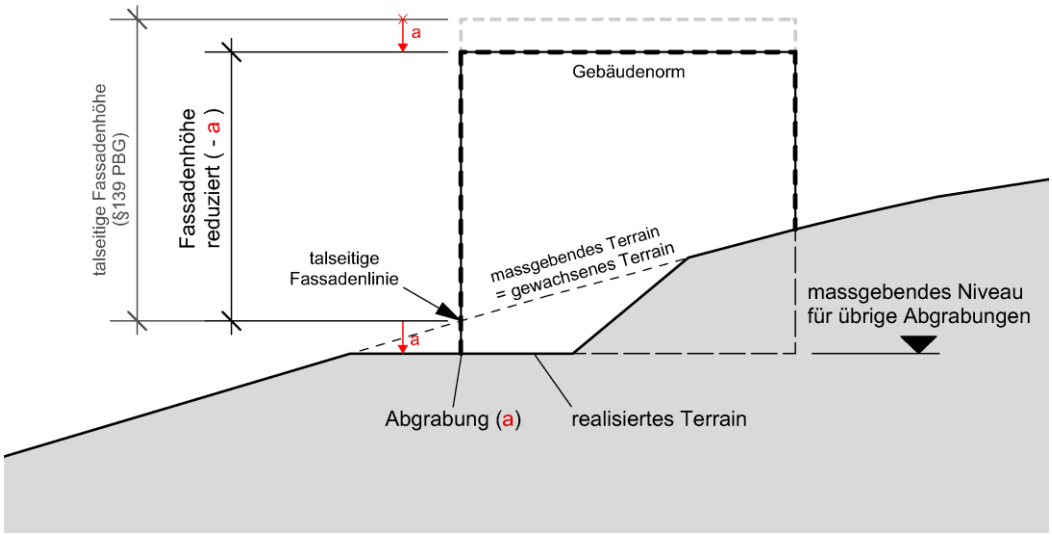
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Art. 7 Abs. 1: Zulässige Höhen	orientierende Skizze



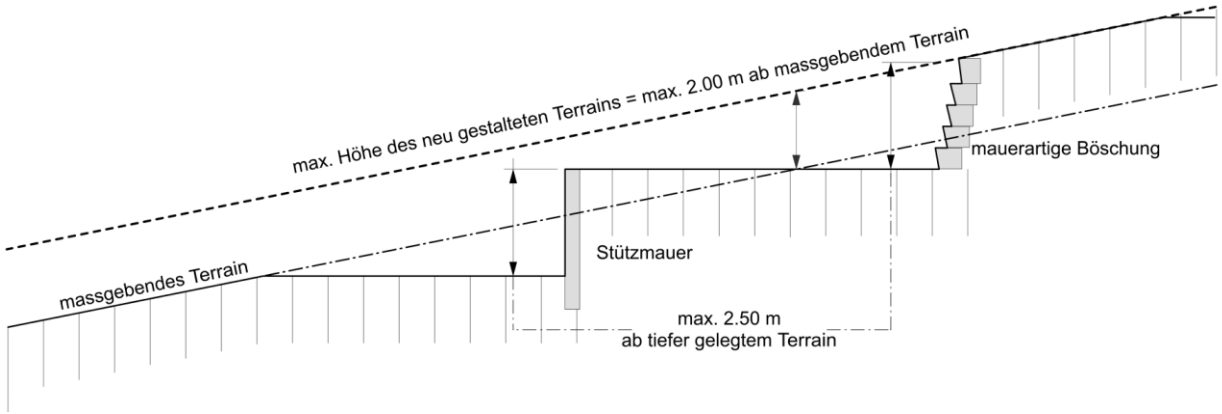
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Art. 7 Abs. 5: Zulässige Höhen	orientierende Skizze



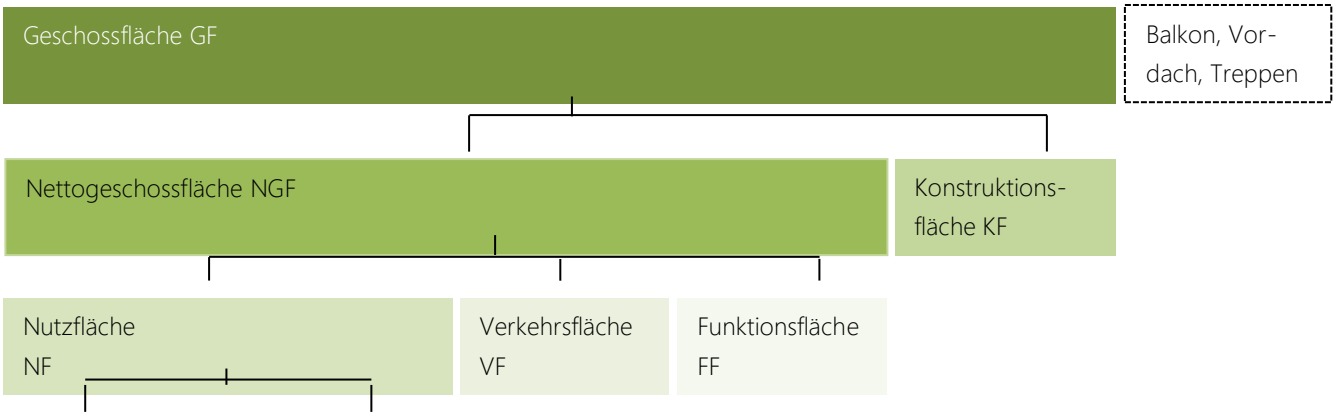
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Art. 8: Abgrabungen am Gebäude	orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Art. 11: Terraingestaltung	orientierende Skizze



Anhang 4: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)



Hauptnutzfläche:
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

Nebennutzfläche:
z.B.
- Waschküche
- Estrich- und Kellerräume
- Fahrzeug- Einstellräume
- Schutzräume
- Kehrichträume

Verkehrsfläche:
Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
- Korridore
- Eingangshallen
- Treppen
- Rampen
- Aufzugsschächte

Funktionsfläche:
Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
- Räume für Haustechnikanlagen
- Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
- Tankräume

Konstruktionsfläche:
Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
- Aussenwände
- Innenwände
- Stützen und Brüstungen



Kontakt Gemeindeverwaltung

Dorf 6, 6027 Römerswil
041 914 20 60
gemeindeverwaltung@roemerswil.ch
www.roemerswil.ch