



# BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

(Änderungsexemplar)

Vom Gemeinderat verabschiedet am 11. Mai 2023 zu Händen kantonaler Vorprüfung / öffentlicher Mitwirkung

Legende Farben:

- |          |  |
|----------|--|
| Rot:     | Entwurf BZR Wauwil (neu)                     |
| Schwarz: | Rechtsgültiges BZR Wauwil (wird beibehalten) |
| Blau:    | Muster BZR Kanton Luzern                     |
| Grau:    | Erläuterungen                                |



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

Raumentwicklung & Städtebau  
Hirschmattstrasse 25 | 6003 Luzern  
041 329 05 05 | info@zeitraumplanungen.ch  
zeitraumplanungen.ch



# INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	1
Art. 1	Zweck (neu).....	1
Art. 2	Zuständigkeit (alt Art. 34).....	1
Art. 3	Qualität (neu).....	2
Art. 4	Qualitätssichernde Verfahren (neu).....	2
Art. 5	Siedlungsrand (neu).....	2
Art. 6	Zoneneinteilung (neu).....	3
Art. 7	Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung.....	4
Art. 1	Verfügbarkeit von Bauland.....	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN.....	5
A.	BAUZONEN.....	5
Art. 8	Kernzone (Ke) (alt Art. 3).....	5
Art. 9	Zentrumszone Glasi (ZGL) (alt Art. 4).....	6
Art. 10	Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C) (alt Art. 3).....	7
Art. 11	Wohn- und Arbeitszone (WAr) (alt Art. 3 und 5).....	9
Art. 12	Arbeitszone (Ar) (alt Art. 3 und 6).....	10
Art. 13	Zone für öffentliche Zwecke (öZ) (alt Art. 3 und 7).....	11
Art. 14	Grünzone (Gr) (alt Art. 8).....	12
Art. 15	Grünzone Gewässerraum (Gr-G) (neu).....	12
Art. 16	Verkehrszone (Vz) (neu).....	12
B.	NICHTBAUZONEN.....	13
Art. 17	Landwirtschaftszone (Lw) (alt Art. 9).....	13
Art. 18	Übriges Gebiet A (ÜG-A) (neu).....	13
Art. 19	Übriges Gebiet C (ÜG-C) (alt Art. 10).....	13
Art. 20	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) (neu).....	13
Art. 21	Gefahrenzonen allgemein (alt Art. 22).....	14
Art. 22	Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (GS1) (alt Art. 23).....	14
Art. 23	Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 2/3 (GS2/3) (alt Art. 24).....	15
Art. 24	Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufe 2/3 (GWA) (alt Art. 25).....	15
Art. 25	Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 2/3 (GRu) (alt Art. 26).....	15
C.	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE.....	16
Art. 26	Kommunale Naturschutzzone (Ns) (alt Art. 11).....	16
Art. 27	Geotopschutzzone (Geo) (alt Art. 12).....	17
Art. 28	Landschaftsschutzzone (Ls) (alt Art. 13).....	17
Art. 29	Kulturobjekte Kulturdenkmäler (alt Art. 14).....	18
Art. 30	Naturobjekte (Hecken, Feldgestecke, Uferbestockungen) (alt Art. 15).....	18
Art. 31	Archäologische Fundstellen (neu).....	19
D.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG.....	19
Art. 32	Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche (alt. Art. 17).....	19
	<del>Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht (alt Art. 18).....</del>	<del>20</del>
	<del>Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (alt Art. 16 + 18).....</del>	<del>20</del>
	<del>Konkurrenzverfahren (alt Art. 19).....</del>	<del>20</del>
III.	BAUVORSCHRIFTEN.....	21
E.	SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	21
Art. 33	Strassenabstände (alt Art. 20).....	21
Art. 34	Abgrabungen (neu).....	21

Art. 35	Terrainveränderungen, Stützmauern (neu).....	21
Art. 36	Terrassenbauten (neu) .....	21
Art. 37	Zusammenbau (neu) .....	21
Art. 38	Dachgestaltung (alt Art. 28).....	21
Art. 39	Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (neu) .....	22
Art. 40	<del>Ersatzabgabe für</del> Spielplätze und Freizeitanlagen (alt Art. 29).....	22
Art. 41	Beleuchtung und Reklamen (neu) .....	22
Art. 42	Antennenanlagen (neu) .....	23
Art. 43	Technische Gefahren (alt Art. 27) .....	23
	<del>Baugespann, Baugesuch (alt Art. 32).....</del>	<del>24</del>
	<del>Bewilligungspflichtige Massnahmen (alt Art. 33).....</del>	<del>24</del>
F.	GESUNDHEIT.....	25
Art. 44	Bauen in lärmbelasteten Gebieten (alt Art. 31).....	25
G.	ERSCHLIESSUNG.....	26
Art. 45	Abstellplätze für Fahrzeuge (alt Art. 21) .....	26
Art. 46	Mobilitätskonzept (neu) .....	27
Art. 47	Abstell- und Mehrzweckräume (alt Art. 30).....	27
Art. 48	Abfall (neu).....	27
H.	NACHHALTIGKEIT .....	28
Art. 49	Nachhaltigkeit (Diskussion, neu).....	28
IV.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	29
Art. 50	Gebühren (alt Art. 35) .....	29
	<del>Beschwerderecht (alt Art. 36).....</del>	<del>29</del>
Art. 51	Strafbestimmungen (alt Art. 38).....	29
Art. 52	Aufhebung von Gestaltungsplänen (neu) .....	30
Art. 53	Ausnahmen (alt Art. 37) .....	30
Art. 54	Schlussbestimmungen (alt Art. 39).....	30
	ANHANG 1: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE.....	31
	ANHANG 2: GRÜNZONEN .....	31
	ANHANG 3: NATUROBJEKTE .....	31
	ANHANG 4: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT .....	32
	ANHANG 5: MAXIMALE HÖHENKOTEN KERNZONE .....	33
	ANHANG 6: MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHENBARE GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE GLASI .....	34
	ANHANG 7: ERLÄUTERENDE SKIZZEN .....	35
	ANHANG 8: ETAPPIERUNGSPLAN .....	41

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wauwil erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989<sup>1</sup> (nachfolgend PBG genannt) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990<sup>2</sup> (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

## I. ALLGEMEINES

### Art. 1 Zweck (neu)

<sup>1</sup> Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung sowie die Gemeindestrategie zu beachten.

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit Ergänzung 'Gemeindestrategie'

### Art. 2 Zuständigkeit (alt Art. 34)

(§§ 1 und 17 PBG)

~~<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegt dem Gemeinderat und seinen Organen, die diese Vorschriften von Amtes wegen anwenden.~~

~~<sup>2</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen.~~

<sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.

<sup>2</sup> Für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren ist die zuständige Stelle gemäss Organisationsverordnung zuständig.

<sup>3</sup> In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei Gestaltungsfragen bezüglich der architektonischen und freiräumlichen Qualität sowie bei baurechtlichen Fragen beraten, und die dadurch entstehenden Aufwände an die Gesuchsteller zu übertragen. Diese werden insbesondere angehört bei:

- Gestaltungs- und Bebauungsplänen
- Umgebungsplänen
- wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde
- baulichen Massnahmen in der Kernzone und Zentrumszone Glasi
- Bauten ausserhalb der Bauzone und am Siedlungsrand.

Abs. 1 + 3 gemäss kantonalem Muster- BZR

Abs. 4 gemäss Siedlungsleitbild Wauwil (Ziel S4c)

<sup>1</sup> SRL 735

<sup>2</sup> SRL 709a

### Art. 3 Qualität (neu)

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und Landschaft einfügen.

<sup>2</sup> Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen
- benachbarte Bauten und Anlagen
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
- Gestaltung der Aussengeschos- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- Umgebungsgestaltung gemäss den Freiraumrichtlinien des Gemeinderats, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Parkierung und Sichtzonen

<sup>3</sup> Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Artikel 4 wird gefordert für Gestaltungspläne und Bauvorhaben, bei welchen eines der Kriterien gegeben ist:

- a) ortsbaulich wichtig,
- b) mit besonderem öffentlichem Interesse.

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit Ergänzungen

### Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren (neu)

<sup>1</sup> Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn eines der nachfolgenden Verfahren durchgeführt wird:

- a) Mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern liegen vor und in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium sind mindestens zwei externe Fachpersonen (Ortsbau / Architektur / Landschaftsarchitektur) und die Gemeinde vertreten. Der Gemeinderat ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens, insbesondere bei der Zieldefinition, zu beteiligen.
- b) Der Gemeinderat stimmt einem begleitenden Verfahren, welches der Grundeigentümer vorschlägt, zu. Der Grundeigentümer und der Gemeinderat bestimmen die Fachpersonen respektive das Fachgremium.

<sup>2</sup> Anfallende Aufwände gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

### Art. 5 Siedlungsrand (neu)

<sup>1</sup> Zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten bei Bauten am Siedlungsrand (Übergang Bauzone zu Landwirtschaftszone) sind die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild mit der Gemeinde zu klären.

<sup>2</sup> Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur ökologisch wertvolle, einheimische, standortgerechte Pflanzen.

<sup>3</sup> Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen (siehe Skizzen im Anhang 7.1)

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei Planungs- und Baufragen am Siedlungsrand beraten (siehe Art. 2 Abs. 4).

Gemäss kantonalem Muster- BZR

Ergänzung aufgrund Siedlungsleitbild (E2 Siedlungsränder)

**Art. 6 Zoneneinteilung (neu)**

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidgenössischer Lärmschutz - Verordnung eingeteilt:

<b>Bauzonen</b>		<b>ES</b>
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone Glasi	ZGL	III
- Wohnzone A, B, C	W-A/ W-B/ W-C	II / III
- Wohn- und Arbeitszone A, B	WAr-A/ WAr-B	III
- Arbeitszone	Ar	III
- Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II / III
- Grünzone	Gr	III
- Verkehrszone	VeZ	
<b>Nichtbauzonen</b>		<b>ES</b>
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Übriges Gebiet A - Verkehrsfläche	ÜG-A	
<b>Schutzzonen</b>		
- Übriges Gebiet C	ÜG-C	
- Kommunale Naturschutzzone	Ns	
<b>Überlagernde Zonen</b>		
- Grünzone Gewässerraum	Gr-G	
- Freihaltezone Gewässerraum	Fr-G	
- Schutzzone Geomorphologie		
- Landschaftsschutzzone (BLN)		

## Art. 7 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

- <sup>1</sup> Die Etappierung richtet sich gemäss Etappierungsplan im Anhang 8. Die nächstfolgende Etappe darf erst baubewilligt werden, wenn die vorherige Bebauungsetappe zu mindestens 80% vermietet / verkauft (Beurkundung) wurde (an Mieter / Endverbraucher).
- <sup>2</sup> Tiefgaragen können unabhängig einer Etappierung realisiert werden.
- <sup>3</sup> Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den vorgesehenen Etappierungen bewilligen.
- <sup>4</sup> Jede Etappe muss die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen aufweisen.
- <sup>5</sup> Bei der baulichen Etappierung von Arealen ist darauf zu achten, dass jeder Zwischenzustand funktioniert, eine positive Auswirkung auf das Ortsbild hat und jeweils einen Mehrwert zur vorangehenden Etappe bildet.
- <sup>6</sup> Der Gemeinderat kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft Verträge über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland und die Etappierung gemäss § 38 PBG abschliessen.

Neu aufgrund Siedlungslenkung gemäss Siedlungsleitbild, vgl. Etappierungsplan

## Art. 1 Verfügbarkeit von Bauland

<sup>+</sup> Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, kann sich der Gemeinderat bereits vor der Umzonung mit der betreffenden Grundeigentümerschaft der Gemeinde bestimmte Rechte (z.B. Kaufrechte, Baurechte und andere Vereinbarungen) einräumen lassen für den Fall, dass dieses Land nicht zeitgerecht überbaut wird. Anstelle der Ausübung dieser Rechte kann der Gemeinderat bei nicht zeitgerechter Überbauung der Gemeindeversammlung auch die Auszonung des Landes beantragen.

## II. ZONENBESTIMMUNGEN

### A. BAUZONEN

#### Art. 8 Kernzone (Ke) (alt Art. 3)

(§ 44 PBG)

<sup>1</sup> In der Kernzone, die der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Ortskerne dient, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, zum Verkauf, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter der Ortskerne einfügen. Transportintensive Gewerbebetriebe sind nicht möglich.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind nur die folgenden Nutzungen zulässig:

- publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Kleingewerbebetriebe,
- Gastgewerbebetriebe,
- Arbeitsräume. Reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Es gelten folgende Baumasse:

	<b>Kernzone</b>
max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes	gemäss Anhang 5
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30
max. Gebäudelänge	30 m
Dachform	frei
Grenzabstand	4 m
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES)	III

<sup>4</sup> Neubauten und ortsbildrelevante Bauvorhaben in der Kernzone dürfen nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 realisiert werden.

<sup>5</sup> Die Nutzungsmasse gemäss Abs. 3 dürfen mit einem Gestaltungsplan oder Bebauungsplan nicht erhöht werden.

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit Ergänzungen aufgrund Siedlungsleitbild (A5)

**Art. 9 Zentrumszone Glasi (ZGL) (alt Art. 4)**

<sup>1</sup> Die Zentrumszone Glasi ermöglicht die Realisierung einer städtebaulich qualitätsvollen Bebauung mit hoher Dichte. Zulässig sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, Verkaufsflächen, öffentliche Nutzungen sowie Nutzungen im öffentlichen Interesse. Transportintensive Gewerbebetriebe sind nicht möglich.

<sup>2</sup> In der Zentrumszone Glasi gelten die folgenden Bestimmungen:

- max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M. gemäss Anhang 6
- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in m<sup>2</sup> gemäss Anhang 6
- Grenzabstand von 4 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

<sup>3</sup> Die weiteren Rahmenbedingungen, insbesondere die Geschossezahlen, die Parkierung und die Freiraumgestaltung sind im Richtplan basierend auf einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 BZR festgelegt. Der Richtplan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat legt in den Gestaltungsplänen das Massgebende Terrain aufgrund der ca. EG- Koten gemäss Richtplan Glasi fest.

<sup>5</sup> Baubewilligungen werden nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt. Es können für die einzelnen Bauetappen Teilgestaltungspläne erstellt werden.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann für Klein- und Anbauten gemäss §112a Abs. 2 lit. c und d PBG das Mass der max. anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss Abs. 2 im Gestaltungsplan erhöhen.

<sup>7</sup> Das Mass der Abgrabungen kann der Gemeinderat abweichend von Art. 34 im Gestaltungsplan festlegen.

<sup>8</sup> Die Freiflächen sind für alle Altersgruppen nutzergerecht zu gestalten.

Art. wurde neu formuliert aufgrund Einführung neuer Baubegriffe.

**Art. 10 Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C) (alt Art. 3)**

(§ 45 PBG)

<sup>1</sup> In den Wohnzonen A, B und C sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Baumasse:

	<b>Wohnzone A</b>	<b>Wohnzone B</b>	<b>Wohnzone C</b>
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)*	0.25	0.25	0.25
max. Gebäudelänge**	30 m	30 m	30 m
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG		
Dachform	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)***	II / III	II / III	II
Höchster Punkt des Gebäudes	Ab einer Hangneigung von 20 % darf der höchste Punkt des Gebäudes hangseits das massgebende Terrain, gemessen ab Parzellengrenze, um höchstens 10 m übersteigen (siehe Skizze im Anhang 7.).	Ab einer Hangneigung von 20 % darf der höchste Punkt des Gebäudes hangseits das massgebende Terrain, gemessen ab Parzellengrenze, um höchstens 8.5 m übersteigen (siehe Skizze im Anhang 7.).	Ab einer Hangneigung von 20 % darf der höchste Punkt des Gebäudes hangseits das massgebende Terrain, gemessen ab Parzellengrenze, um höchstens 7 m übersteigen (siehe Skizze im Anhang 7.).
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		
Parzellen bis 400 m <sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche	Zum Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 100 m <sup>2</sup> für Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 400 m <sup>2</sup> , wenn mindestens eine eigenständige Wohnung pro Parzelle realisiert wird. Abweichend zu § 16 PBV ist ein Übertrag von anrechenbarer Gebäudefläche auf andere Parzellen nicht zulässig.		

\* Der Gemeinderat kann für Terrassenhäuser in Übereinstimmung mit Art. 36 eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.40 bewilligen.

\*\* Der Gemeinderat kann für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bewilligen.

\*\*\* Aufstufung gemäss Zonenplan

Abs. 1 gemäss kantonalem Muster- BZR

<sup>3</sup> In den südlich des Höhenwegs **angrenzenden** Parzellen dürfen Gebäude die folgende Höhenkoten nicht überschreiten:

Parz. 22:	Max. 531.5 m ü. M.
Parz. 11 (Teil 1 gemäss Skizze):	Max. 530.0 m ü. M.
Parz. 11 (Teil 2 gemäss Skizze), 13, 561:	Max. 530.5 m ü. M.



Aufbauten für Liftschächte dürfen diese Höhenkoten in den Parzellen 13, 22 und 561 um maximal 0.50 m überschreiten.

Im Rahmen von Gestaltungsplänen und Einzelbauvorhaben ist die Gefahrenkarte zu berücksichtigen und es sind soweit als möglich entsprechende Schutzmassnahmen festzulegen.

Abs. 3 gemäss rechtsgültigem BZR, Parz. 26 wurde gelöscht aufgrund neuer Parzellierung, Situationsplan wurde aktualisiert.

**Art. 11 Wohn- und Arbeitszone (WAr) (alt Art. 3 und 5)**

~~1 Bei bestehenden Gewerbebetrieben hat der Gemeinderat in Härtefällen bei Umbauten oder Wiederaufbauten eine höhere Ausnutzungsziffer zu gestatten. Die seit dem 20. Oktober 1995 auf dem Grundstück bereits verwirklichte Ausnutzungsziffer darf auch dann wieder realisiert werden, wenn dabei die gemäss diesem Reglement maximal zulässige Ausnutzungsziffer überschritten wird.~~

<sup>1</sup> In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissions-schutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Höchstmasse:

	Wohn- und Arbeitszone A	Wohn- und Arbeitszone B
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30	0.30
max. Gebäudelänge	40 m	40 m
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG	
Dachform	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle	

Abs. 1 gemäss kantonalem Muster- BZR

**Art. 12 Arbeitszone (Ar) (alt Art. 3 und 6)**

(§ 46 PBG)

<sup>1</sup> In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Zudem sind untergeordnete Verkaufsflächen, Ausstellungsräume und Dienstleistungen zulässig, die zu einem am gleichen Standort produzierenden Gewerbebetrieb gehören, zulässig. Untersagt ist eine Nutzung durch das Erotik-Gewerbe.

<sup>2</sup> In der Arbeitszone Erlenmatt sind ergänzend zu Abs. 1 folgende Nutzungen zulässig: Werkhof, Feuerwehr, Sammelstelle u.ä.

<sup>3</sup> Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

<sup>4</sup> Es gelten folgende Baumasse:

	Arbeitszone Chrüz matt	Arbeitszone Erlenmatt
max. Gesamthöhe (Chrüz matt) / max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (Erlenmatt)	14 m	517.0 m ü. M.
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.60	0.60
min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30	0.30
min. Geschosszahl	2	2
Grenzabstand	4 m	4 m
Dachform	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	IV	IV

~~<sup>4</sup> Bauten und Freiflächen sind gut zu gestalten, insbesondere wenn sie von umliegenden Wohnquartieren einsehbar sind. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.~~

~~<sup>5</sup> Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan gemäss den Freiraumrichtlinien des Gemeinderats einzureichen, mit dem eine hohe Qualität sowie eine angemessene Begrünung der Freiräume und eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen, insbesondere im Bereich von Zonenübergängen, nachgewiesen wird. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten gestattet.~~

~~<sup>6</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der Arbeitszone Chrüz matt ist eine Randbepflanzung im Sinne einer **Niederhecke** **Hecke**, bestehend aus einheimischen Gehölzen mit einem mindestens ~~3.00~~ **4 m** breiten Grünstreifen zu erstellen. Dieser Grünstreifen ist extensiv zu begrünen, kann als Retention genutzt werden und soll den Übergang Siedlung – Landschaft gestalten. Bis 15 m ab der südlichen Zonengrenze mit Randbepflanzung gilt eine maximale **Gesamthöhe** von 8 m. Abweichungen von dieser maximalen **Gesamthöhe** kann der Gemeinderat bei wichtigen Gründen gestatten.~~

~~<sup>7</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der Arbeitszone Erlenmatt ist eine Randbepflanzung im Sinne von Baumreihen und entlang der Bahngleise Gebüschgruppen mit jeweils einem mindestens 6 m breiten Grünstreifen zu erstellen. Dieser Grünstreifen ist extensiv zu begrünen, kann als Retention genutzt werden und soll den Übergang Siedlung – Landschaft gestalten.~~

~~<sup>8</sup> Aus betrieblichen Gründen kann der Gemeinderat im Einzelfall die Gesamthöhen und max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes, min. Überbauungsziffer und Geschosszahl gemäss Abs. 4 sowie das Mass der Abgrabungen abweichend von Art. 34 anpassen. Die betriebliche Notwendigkeit der Anpassung hat der Gesuchsteller dem Gemeinderat aufzuzeigen. Technische Aufbauten sind auf das betrieblich notwendige Mass zu reduzieren.~~

<sup>9</sup> Die Parkierung bei Neubauten ist mit Ausnahme der Kundenparkplätze unterirdisch oder im Gebäude integriert anzulegen, soweit dies bautechnisch möglich ist.

<sup>10</sup> Für die Arbeitszone Erlenmatt schliesst der Gemeinderat mit den privaten Grundeigentümern einen Vertrag ab, worin eine Überbauungspflicht innerhalb von fünf Jahren seit Einzonung geregelt wird.

Abs. 3 gemäss kantonalem Muster- BZR

Abs. 5 Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil mit Anpassungen

Abs. 8 Es soll in Zukunft verhindert werden, dass grossflächige Parkierungsanlagen Entwicklungen in der Arbeitszone verunmöglichen, indem sie zu viel Bauland verbrauchen. Die notwendigen Manövrier- und Abstellflächen für LKW's sind weiterhin erlaubt, da eine unterirdische Anordnung dieser Flächen nicht zweckmässig oder wirtschaftlich ist.

### Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (öZ) (alt Art. 3 und 7)

(§ 48 PBG)

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein vorausschaubares Bedürfnis besteht.

— Zone A: Kirchliche Bauten und Anlagen

— Zone B: Schulanlagen

— Zone C: Sport- und Freizeitanlagen

— Zone D: Pfahlbausiedlung

— Zone E: Kapelle

<sup>2</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

<sup>3</sup> Nutzung, Geschosshöhe, Ausnützung usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen. Gegenüber benachbarten Privatbauten und Grundstücken haben öffentliche Bauten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

<sup>1</sup> In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

<sup>3</sup> In der Zone O-2 (Schulanlage) gilt ein Grenzabstand von 6 m.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II / III.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

**Art. 14 Grünzone (Gr) (alt Art. 8)**

(§ 50 PBG)

- <sup>1</sup> Die Grünzonen werden gemäss § 50 Abs. 2 PBG Nutzungen zugewiesen, die im Anhang 2 dieses Reglements aufgeführt sind.
- <sup>2</sup> In diesen Zonen sind nur bauliche Anlagen gemäss § 50 PBG und Anhang 2 zulässig. Fuss- und Wanderwegverbindungen sind zulässig.
- <sup>3</sup> Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen.
- <sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

**Art. 15 Grünzone Gewässerraum (Gr-G) (neu)**

- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Gemäss kantonalem Muster- BZR; vgl. separate Teilrevision

**Art. 16 Verkehrszone (Vz) (neu)**

(§ 52 PBG)

- <sup>1</sup> Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr innerhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

## B. NICHTBAUZONEN

### Art. 17 Landwirtschaftszone (Lw) (alt Art. 9)

(§ 54 PBG)

~~<sup>1</sup> Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.~~

~~<sup>2</sup> Gebäudestellung, Gebäudegliederung, Gebäudedimension, Materialien und Farben von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass zusammen mit der bestehenden Bausubstanz ein harmonisches Orts- und Landschaftsbild gewährleistet ist.~~

~~<sup>3</sup> Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind in Hofnähe zu realisieren. Für Neusiedlungen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.~~

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

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

<sup>3</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

<sup>4</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

### Art. 18 Übriges Gebiet A (ÜG-A) (neu)

(§ 56 PBG)

<sup>1</sup> Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

### Art. 19 Übriges Gebiet C (ÜG-C) (alt Art. 10)

(§ 56 PBG)

Im Übrigen Gebiet C gilt die kantonale Schutzverordnung zum Schutz des Wauwilermooses vom 10. Juli 1970.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

### Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) (neu)

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

<sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Gemäss kantonalem Muster- BZR, vgl. separate Teilrevision

**Art. 21 Gefahrenzonen allgemein (alt Art. 22)**

(§ 57 PBG)

- <sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, **Rutschungen**, Übersarungen oder Erosion gefährdet sind.
- <sup>2</sup> Die Gefahrenkarte **kann im Geoportal des Kantons Luzern eingesehen werden**. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- <sup>3</sup> Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- <sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- <sup>5</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend. Die aktuellen Karten können **im Geoportal des Kantons Luzern** eingesehen werden.
- <sup>6</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass die Risiken durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie geeignete bauliche Massnahmen, unter Wahrung der Verhältnismässigkeit, minimiert werden können.
- <sup>7</sup> Innerhalb der Gefahrenzonen hat der Gemeinderat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebietes aufheben.
- <sup>8</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- <sup>9</sup> 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.
- <sup>10</sup> Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

**Art. 22 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (GSt1) (alt Art. 23)**

- <sup>1</sup> Die Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 1 (rot gepunktet dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag erheblich gefährdeten Gebiet.
- <sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

**Art. 23 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 2/3 (GSt2/3) (alt Art. 24)**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufen 2/3 (grün gepunktet dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag mittel bis gering gefährdeten Gebiet.

<sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

**Art. 24 Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufe 2/3 (GWa) (alt Art. 25)**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2/3 (grün schraffiert dargestellt) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel bis gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).

<sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

**Art. 25 Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 2/3 (GRu) (alt Art. 26)**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzone Rutschungen 2/3 (als grünes Gitternetz dargestellt) dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.

<sup>2</sup> Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

## C. SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

### Art. 26 Kommunale Naturschutzzone (Ns) (alt Art. 11)

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.

<sup>2</sup> Neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Anlagen sind nicht zulässig. Wenn bestehende Bauten oder Anlagen die zu schützenden Lebensräume beeinträchtigen, ordnet der Gemeinderat ihre Beseitigung an.

Es dürfen weder Zelte, Wohnwagen bzw. andere Provisorien noch Kleinbauten (Materialkisten, Feuerstellen) oder dergleichen aufgestellt werden.

<sup>3</sup> Nicht zulässig sind insbesondere:

- Bauten und Anlagen jeder Art,
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
- das Erstellen von neuen Wegen, von Erholungseinrichtungen und Leitungen,
- das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- Geländesportanlagen für Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

<sup>4</sup> Auf Flächen, für welche 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 dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.

Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, sind verboten.

Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

<sup>5</sup> Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen:

Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.

<sup>6</sup> Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 1 - 4 werden in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).

<sup>7</sup> Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.

<sup>8</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften können gemacht werden

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

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

## Art. 27 Geotopschutzzone (Geo) (alt Art. 12)

<sup>1</sup> ~~In der Geotopschutzzone sind die geologisch geomorphologischen Landschaftselemente (Geo-Objekte gemäss kantonalem Inventar) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.~~

<sup>2</sup> ~~Die Geotopschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone.~~

<sup>3</sup> ~~Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars der geologisch geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung zu planen und zu erstellen.~~

<sup>4</sup> ~~Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.~~

<sup>1</sup> Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar. Im Zonenplan sind die Flächenelemente orientierend dargestellt. Die Linien- und Punktelemente sind im Geoportal des Kantons zu finden.

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

<sup>3</sup> Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

<sup>4</sup> Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

## Art. 28 Landschaftsschutzzone (Ls) (alt Art. 13)

(§ 60 PBG)

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Pflanzen und Tiere in natürlicher Dynamik. Sie ist eine überlagernde Zone.

<sup>2</sup> Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen bleiben gewährleistet.

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.

<sup>4</sup> Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind untersagt: Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlängen nicht verkürzen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen gestatten, wenn sie aufgrund der betrieblichen Nutzung notwendig sind.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

**Art. 29 Kulturobjekte Kulturdenkmäler (alt Art. 14)**

(§142 PBG)

~~1– Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen (§ 142 PBG; § 1 a– e Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler).~~

~~2– Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars sind die Kulturobjekte im Zonenplan festgelegt (Siehe auch Anhang 1). Die kantonalen Bestimmungen gelten für diese Kulturobjekte sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Inventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.~~

~~3– Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.~~

~~1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.~~

~~2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.~~

~~3 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.~~

Gemäss kantonalem Muster- BZR

**Art. 30 Naturobjekte (Hecken, Feldgestöckehölze, Uferbestockungen) (alt Art. 15)**

~~1– Die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte (Siehe Anhang 3), insbesondere auch sämtliche Hecken und Feldgehölze sind geschützt (kant. Verordnung über Hecken und Feldgehölze vom 19.12.1989, SRL Nr. 717).~~

~~2– Für den Schutz der Bach- und Ufergehölze gilt § 10 des Wasserbaugesetzes vom 30.1.1979, WBG (SRL Nr. 960).~~

~~3– Geschützte Einzelbäume dürfen nur entforstet werden, wenn sie krank sind bzw. Personen oder Sachen gefährden. Sie sind am Standort oder in nächster Umgebung durch gleichviel neue Bäume zu ersetzen.~~

~~4– Für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern gelten die §§ 5 ff WBG.~~

~~Bei den geschützten Hecken sind ab der Stockmittenverbindungsline der Randbäume bzw. den Bestockungen folgende Abstände einzuhalten:~~

~~— 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen;~~

~~— 6 m für Hochbauten.~~

~~1 Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen (siehe Anhang 3).~~

~~2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt gewährleistet.~~

~~3 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m für Hochbauten und mind. 4 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Mauern und Verkehrsanlagen einzuhalten.~~

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

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit sinngemässer Übernahme Abs. 4 des bestehenden BZR Wauwil

### Art. 31 Archäologische Fundstellen (neu)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Gemäss kantonaalem Muster- BZR

## D. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

### Art. 32 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche (alt. Art. 17)

(§ 75 Abs. 2 PBG)

<sup>1</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt in den Zonen W/2 für bereits weitgehend überbaute Areale (Nachverdichtung) 2'000 m<sup>2</sup>, für noch nicht weitgehend überbaute Areale 4'000 m<sup>2</sup>. In allen übrigen Zonen beträgt die Minimalfläche 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Neben anderen Abweichungen kann der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 4 folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnützungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

— a) Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen kein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 5 %.

— b) Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15 %.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse gewähren, in dem die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt sind.

<sup>4</sup> In allen Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss nur als ausgebautes Dachgeschoss gestattet und zu gestalten.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert acht Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen vgl. § 80 PBG.

<sup>6</sup> Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind die wesentlichen Massnahmen zur landschaftlichen und ortsbaulichen Eingliederung und Begrünung von Bauten und Anlagen sowie der Gestaltung von Freiflächen, von Verkehrsanlagen und Terrainveränderungen und der Begrünung darzustellen. Mindestens 10 % der Arealflächen sind als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen. Deren Gestaltung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat macht den Gestaltungsplanbonus abhängig von der Erfüllung der Energieanforderungen gemäss § 10 Absatz 2 PBV.

<sup>1</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 4.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann in Gestaltungsplanpflichtgebieten Teil-Gestaltungspläne bewilligen, wenn ein Überbauungskonzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet vorliegt.

<sup>3</sup> Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

**Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht (alt Art. 18)**

<sup>1</sup>—Mit Ausnahme in Arbeitszonen dürfen Baubewilligungen in Gebieten, welche die Mindestfläche gemäss Art. 17 BZR aufweisen, in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt (vgl. § 74 Abs. 3 PBG). Dies gilt auch bei Bewilligungen für wesentliche bauliche Änderungen.

<sup>2</sup>—Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung eine besonders sorgfältige Planung.

<sup>3</sup>—Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

**Gebiete mit Bebauungsplanpflicht (alt Art. 16 + 18)**

<sup>1</sup>—Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff PBG, Bebauungspläne zu erlassen.

**Konkurrenzverfahren (alt Art. 19)**

<sup>1</sup>—Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

Neu in Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

### III. BAUVORSCHRIFTEN

#### E. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

##### **Art. 33 Strassenabstände (alt Art. 20)**

Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil

##### **Art. 34 Abgrabungen (neu)**

Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen - Zufahrten bis zu einer Breite von max. 6 m und einer Höhe von max. 3 m sowie Hauseingänge bis zu einer Breite von max. 3 m (Messweise siehe Skizze Anhang 7.5). Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3 m sind nicht zulässig.

##### **Art. 35 Terrainveränderungen, Stützmauern (neu)**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

<sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der Umgebung angepasst sind.

##### **Art. 36 Terrassenbauten (neu)**

Terrassenbauten an Hanglagen sind nur zulässig,

- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, und
- wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

##### **Art. 37 Zusammenbau (neu)**

(§ 129 Abs. 2 PBG)

Der Gemeinderat kann den Zusammenbau im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG gestatten.

##### **Art. 38 Dachgestaltung (alt Art. 28)**

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG)

<sup>1</sup> Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Dachaufbauten und Dachausbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (siehe Skizze Anhang 7.6).

<sup>3</sup> Für Dachflächen ist generell eine blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.

<sup>4</sup> Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) und unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.

<sup>5</sup> Bei Satteldächern muss die Anordnung des Firstes im mittleren Drittel des Gebäudes erfolgen (siehe Skizze Anhang 7.7).

### Art. 39 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung (neu)

<sup>1</sup> Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil von ökologischer Qualität aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die Gestaltungsabsicht des Aussenraums aufzeigt. Für die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Grünflächenziffer erlässt der Gemeinderat Freiraumrichtlinien, die ergänzend zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen sind. Auf den Umgebungsplan kann verzichtet werden bei:

- a) Sanierungsarbeiten ohne Änderungen in der Umgebung,
- b) Umnutzungen in Gebäuden ohne Änderungen in der Umgebung,
- c) kleinere Bauvorhaben.

<sup>3</sup> Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Grünstrukturen anzulegen.

<sup>5</sup> Reine Steingärten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Flächen dürfen max. 5% der Parzellenflächen betragen.

Gemäss kantonalem Muster- BZR.

Ergänzende Vorschrift aufgrund Siedlungsleitbild Wauwil

### Art. 40 ~~Ersatzabgabe für~~ Spielplätze und Freizeitanlagen (alt Art. 29)

(§ 158 PBG)

<sup>1</sup> ~~Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'000 (Stand 2010). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gelten §§ 158 und 159 PBG.~~

Die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind zu erstellen. Ersatzabgaben sind nicht zulässig.

### Art. 41 Beleuchtung und Reklamen (neu)

(§ 116 PBG)

<sup>1</sup> Aussenbeleuchtungen haben folgenden Grundsätzen zu genügen:

- a) Gewährleistung der Sicherheit in öffentlichen und privaten Räumen
- b) Vermeidung unnötiger Lichtemissionen
- c) Schaffung einer angenehmen Atmosphäre
- d) Sparsamer Energieeinsatz.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen. Dabei ist das Merkblatt „Lichtverschmutzung“ der Zentralschweizer Umweltfachstellen massgebend.

<sup>3</sup> Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft derart auffällig oder aufdringlich wirken, dass sie das Orts- oder Landschaftsbild stören, können vom Gemeinderat verboten werden.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann ein Reklame-, Beschriftungs- und Beleuchtungskonzept für das ganze Gemeindegebiet erlassen.

## Art. 42 Antennenanlagen (neu)

<sup>1</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde Wauwil mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen.
- c) Die Behörden prüfen den Standort und können alternative Standorte vorschlagen.

<sup>2</sup> Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten

(1 = höchste Priorität, 4 = tiefste Priorität):

1. Arbeitszonen
2. Zonen für öffentliche Zwecke
3. Kernzone, Zentrumszone Glasi
4. Wohnzonen

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt.

<sup>3</sup> Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 1 oder nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde Wauwil vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

<sup>4</sup> Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

<sup>5</sup> Auf Kulturobjekten sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

Gemäss Siedlungsleitbild

## Art. 43 Technische Gefahren (alt Art. 27)

~~<sup>1</sup> Bei Planungstätigkeiten ist die Konsultationskarte „technische Gefahren“ zu berücksichtigen. Diese wird durch die Fachstelle Risikoversorge der Dienststelle Umwelt und Energie bereitgestellt.~~

~~<sup>2</sup> Tangiert ein Planungsgebiet den Gefahrenbereich (Konsultationsbereich) und besteht keine Standortalternative, ist die Fachstelle Risikoversorge beratend beizuziehen.~~

<sup>3</sup> Nutzungsänderungen innerhalb des Konsultationsbereichs sind nur dann zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass dadurch das Risiko der störfallrelevanten Betriebe und Anlagen nicht übermässig zunimmt. Dies ist anhand einer Risikostudie aufzuzeigen. Notwendige Schutzmassnahmen und Nutzungsoptimierungen sind für die weiteren Planungstätigkeiten verbindlich.

<sup>1</sup> Bei wesentlichen Nutzungsänderungen ist die Konsultationskarte «Technische Gefahren» des Geoportals Kanton Luzern zu beachten.

<sup>2</sup> Ist dem betroffenen Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

<sup>3</sup> Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

### **Baugespann, Baugesuch (alt Art. 32)**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann zum Baugesuch einen Umgebungs- und Bepflanzungsplan mit Nutzungsangaben verlangen.

<sup>2</sup> Bei der Aussteckung des Baugespannes sind die Grenzpunkte freizulegen oder zu markieren, nötigenfalls ist der Grundbuchgeometer beizuziehen. Hieraus entstehende Kosten fallen zu Lasten des Bauherrn.

### **Bewilligungspflichtige Massnahmen (alt Art. 33)**

<sup>1</sup> Wer Bauten (Hochbauten sowie Bauten unter Niveau) erstellen oder an bestehenden Bauten Veränderungen (An-, Um- und Aufbauten) vornehmen will, hat hierfür vor Baubeginn beim Gemeinderat eine Baubewilligung einzuholen (§ 184 Abs. 1 PBG).

<sup>2</sup> In Ergänzung zu § 184 PBG sind zusätzlich Mauern und Einfriedungen über 80 cm Höhe, sofern sie sich im Bereich von Strassen befinden, die dem öffentlichen Verkehr dienen, bewilligungspflichtig.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

## F. GESUNDHEIT

### Art. 44 Bauen in lärmbelasteten Gebieten (alt Art. 31)

<sup>1</sup>– In lärmbelasteten Gebieten sind im Rahmen von Bewilligungen Massnahmen nötig, um die Grenzwerte gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (siehe Bestimmungen von Art. 29–31 LSV). Ein Gestaltungsplan oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises bewilligt werden.

<sup>2</sup>– Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup>– Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

<sup>4</sup>– Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse und der Eisenbahnlinie ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

<sup>5</sup>– Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse und der Eisenbahnlinie muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

<sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

<sup>4</sup> Lärmschutzmassnahmen sind so auszubilden, dass sie keine Reflexion auf Nachbargebäude erzeugen.

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit Ergänzung

## G. ERSCHLIESSUNG

### Art. 45 Abstellplätze für Fahrzeuge (alt Art. 21)

<sup>1</sup>– Pro Wohnung sind 2 Personenwagen Abstellplätze zu erstellen. Im Bahnhofgebiet kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Gestaltungsplans die Anzahl der Pflichtpersonenwagenabstellplätze reduzieren.

<sup>2</sup>– Bei gewerblichen und industriellen Bauten sowie bei Bauten mit grossem Publikumsverkehr bestimmt der Gemeinderat die erforderlichen Abstellplätze. Er hat sich dabei an den aktuellen Normen der Vereinigung Schweizer Strassenfachleute zu orientieren.

<sup>3</sup>– Bei Mehrfamilienhäusern ist zusätzlich mindestens 1 oberirdischer Besucherabstellplatz pro 3 Wohnungen zu erstellen, zu kennzeichnen und dauernd als solcher zu betreiben.

<sup>4</sup>– Garagenvorplätze gelten nicht als Abstellplätze.

<sup>1</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze gemäss Tabelle sind zu erstellen. Ersatzabgaben sind nicht zulässig.

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfeldangebot	
		Bewohner	Besucher
Reihenhäuser/ Einfamilienhäuser (1 Wohnung)	pro Wohnung	1 – 2	1 (Garagenvorplatz ausnahmsweise anre- chenbar)
Einliegerwohnungen	pro Wohnung	1	1 (Garagenvorplatz ausnahmsweise anre- chenbar)
Grosswohnungen (≥ 3.5 Zimmer) ab 80 m <sup>2</sup> HNF	Pro 100 m <sup>2</sup> HNF gemäss SIA 416	1 – 2	2 – 3 pro 10 Wohnungen
Kleinwohnungen (≤ 3 Zimmer) bis 80 m <sup>2</sup> HNF	pro Wohnung	1	2 – 3 pro 10 Wohnungen

<sup>2</sup> Für die restlichen, nicht in der Tabelle gemäss Abs. 1 definierten Nutzungen sind die Personenwagen-Abstellplätze inklusive Manövriertflächen gemäss VSS-Norm zu erstellen.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann die Anzahl Abstellplätze in Gestaltungsplänen, bahnhofsnahe Gebieten und für Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen wie Alterswohnungen sowie energieeffiziente Überbauungen, z.B. im Sinne der 2000-Watt-Gesellschaft, reduzieren. In diesen Fällen ist keine Ersatzabgabe zu entrichten.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl mit Ladeinfrastruktur ausgestatteten Parkfeldern für den Betrieb von Elektrofahrzeugen (z.B. Leerrohre, Elektrotankstelle) verlangen.

<sup>5</sup> Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen und auf privatem Grund zu realisieren. Die Abstellplätze müssen den geometrischen Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen. Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.

<sup>6</sup> Pro Einfamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhaus dürfen von den erforderlichen Abstellplätzen gemäss Abs. 1 max. 3 offene Parkfelder erstellt werden. Für offene Abstellplätze ist in der Regel ein versickerungsfähiger Oberflächenaufbau vorzusehen. Ist der Einbau versiegelter Oberflächen unvermeidlich oder angezeigt, so sind die Parkierflächen als Einstauflächen (Regenwasserretention) auszubilden.

<sup>7</sup> Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000 (Stand 2010). Dieser Ansatz wird vom Gemeinderat alle 5 Jahre dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Die Ersatzabgabe ist mit dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Abs. 5, 6 Übernahme aus BZR Wauwil  
Abs. 7: neu in Abs. 1 und 3

#### Art. 46 Mobilitätskonzept (neu)

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann bei Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen, bei Projekten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und bei Projekten mit reduzierter Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 45 Abs. 3 ein Mobilitätskonzept verlangen.

<sup>2</sup> Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit
- b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
- c) Art der Parkraumbewirtschaftung
- d) Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- e) Monitoring/Controlling
- f) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden

#### Art. 47 Abstell- und Mehrzweckräume (alt Art. 30)

<sup>1</sup> In Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten muss im Hausinnern zu jeder Wohnung ein individuell verfügbarer Abstellraum von mindestens 6 m<sup>2</sup> Nutzfläche realisiert werden (exklusive Autoeinstellhalle).

<sup>2</sup> In Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind genügend grosse und ohne Treppen zugängliche Abstellräume für Kinderwagen zu erstellen. Sie sind in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen. Deren Flächen sind mit mindestens 2.5 m<sup>2</sup> Nutzfläche pro Wohnung zu realisieren.

<sup>3</sup> Zusätzlich sind genügend Abstellräume für Zweiräder, Spezialvelos, Trottinette u.ä. zu erstellen. Sie müssen ohne Treppe (z.B. mit Treppenrampe) zugänglich sein. Der Flächenbedarf errechnet sich nach der VSS-Norm.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplanverfahren Mehrzweckräume verlangen.

Übernahme aus rechtsgültigen BZR Wauwil mit Ergänzungen

#### Art. 48 Abfall (neu)

<sup>1</sup> Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebäude zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

<sup>2</sup> Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans die Einrichtung von Entsorgungstützpunkten und Unterflurcontainer verlangen.

<sup>3</sup> Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessungs- bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

## H. NACHHALTIGKEIT

### Art. 49 Nachhaltigkeit (Diskussion, neu)

- <sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können.
- <sup>2</sup> Bei Sanierung von bestehenden Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohnungen) und bei Neubauten im Einzugsgebiet eines Fernwärmenetzes soll geprüft werden, ob sie an ein Fernwärmenetz angeschlossen werden können.
- <sup>3</sup> Die Graue Energie ist soweit möglich zu minimieren (Optimierung Transportwege, Verwendung von Recyclingbeton etc.).
- <sup>4</sup> Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung, Regenwassernutzung von Bauten und Anlagen.

Abs. 1-3 aufgrund Siedlungsleitbild Wauwil

Abs. 4 gemäss kantonalem Muster- BZR

## IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 50 Gebühren (alt Art. 35)

(§ 212 PBG)

~~1– Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Gesuchstellern für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.~~

~~2– Bei der Festlegung der Gebühren sind folgende Grundsätze zu beachten:~~

~~— a) Die verwaltungsinternen und externen Aufwendungen sind nach Aufwand zu verrechnen;~~

~~— b) die Spruchgebühr des Gemeinderates ist auf 1 ‰ der Baukosten, im Minimum Fr. 100 und im Maximum mit Fr. 2'000 festzulegen.~~

<sup>1</sup> Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand dem **Gesuchsteller** in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle. **Für nachträgliche Baubewilligungen beträgt die Grundgebühr Fr. 500.-.**

<sup>2</sup> Der Gemeinderat legt die massgebenden Stundenansätze zwischen Fr. 60.- und 200.- fest.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Gemäss kantonalem Muster- BZR mit Ergänzung

Abs. 1: Die Möglichkeit einer Erhebung einer Grundgebühr von Fr. 500.- für nachträgliche Baugesuche befindet sich in Klärung beim Kanton.

### Beschwerderecht (alt Art. 36)

~~1– Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Massgabe von § 206 PBG eingereicht werden, soweit in diesem Reglement oder im kantonalen Recht nichts Anderes vorgesehen ist.~~

### Art. 51 Strafbestimmungen (alt Art. 38)

~~1– Die Vorschriften des PBG über Strafen (§ 213), die Strafbestimmungen des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (Art. 24) und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (§ 53) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.~~

~~2– Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu Fr. 100'000 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.~~

~~3– Wer die Vorschriften im Artikel 15 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000 bestraft.~~

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Busse bis 40'000 Franken.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften in den Art. 30, dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

**Art. 52 Aufhebung von Gestaltungsplänen (neu)**

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Brunnenhof vom 13.04.2016
- b) Büntmatt vom 07.12.2011, geändert am 10.07.2014 und 20.12.2018
- c) Chrämehus vom 19.06.2019, geändert am 16.03.2023
- d) Engelberg vom 29.09.1995, geändert am 17.09.2003 und 23.08.2005
- e) Erlen vom 11.10.1971
- f) Heuacher vom 12.06.1984
- g) Höhenweg Süd vom 09.06.2010
- h) Oberdorf vom 21.04.2016
- i) Rütihubel vom 25.10.2012, geändert am 14.02.2013, 25.11.2015 und 21.03.2016
- j) Sonnenblick vom 22.01.2003, geändert am 07.12.2004
- k) Sonnenblick II vom 20.10.2016
- l) Wendelin vom 26.07.1982, geändert am 02.04.1986, 11.05.1988 und 12.04.1989
- m) Wendelinsmatte vom 18.08.2005
- n) Wendelinsmatte / Waldegg vom 23.09.2009, geändert am 15.07.2021

**Art. 53 Ausnahmen (alt Art. 37)**

~~<sup>1</sup> Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG kommen insbesondere in Betracht:~~

- ~~a) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Einhaltung des Reglementes zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Ergebnis führen würde~~
- ~~b) im Rahmen von Gestaltungsplänen~~
- ~~c) für öffentliche Bauten und öffentlichen Interessen dienende Bauten~~
- ~~d) für provisorische Bauten~~
- ~~e) beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zur erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.~~

~~Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen.~~

Im PBG genügend geregelt

**Art. 54 Schlussbestimmungen (alt Art. 39)**

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Das Bau- und Zonenreglement vom 29. März 2011 wird aufgehoben.

Gemäss kantonalem Muster- BZR

## ANHANG 1: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Bezeichnung Nutzungszweck der Bauten und Anlagen

O-1	Kirche, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen
O-2	Schule, Sport, Freizeit, Kultur, Veranstaltungen, Werkhof, Feuerwehr
O-3	Sport und Freizeit
O-4	Pfahlbausiedlung
O-5	Kapelle

## ANHANG 2: GRÜNZONEN

Bezeichnung Nutzungszweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)

G-1	Landwirtschaftliche Nutzfläche
G-2	Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen
G-3	Grünfläche, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen
G-4	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, untergeordnet Parkierung
G-5	Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen
G-6	Grünfläche, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Erschliessung
G-7	Quartierfreifläche für Spiel- und Freizeitnutzung
G-8	Grünfläche

## ANHANG 3: NATUROBJEKTE

Nr.	Objekt	Standortbezeichnung
1	Baumreihe	Parz. 283, entlang Strasse
2	Nussbaum	Parz. 290, Schönbühl
3	Nussbaum	Parz. 292, Martisrüti
4	Linde	Parz. 262, Länghof
5	Hecke	Parz. 266, Usserberg
6	Esche	Parz. 266, Usserberg
7	Esche	Parz. 266, Usserberg
8	Hecke	Parz. 270, Sonnenrain
9	Linde	Parz. 240
10	Hochhecke mit Baum	Parz. 525, 526, 528, 529, 530, 531, entlang Strasse
11	Eiche	Parz. 228
12	Feldgehölz	Parz. 231, 596, 228
13	Einzelbaum	Parz. 216
14	Nussbaum	Parz. 216
15	Einzelgebüsch	Parz. 198, Hartriegel Berg
16	Niederhecke ohne Baum	Parz. 221, Kapelle/Oberdorf
17	Einzelbaum	Parz. 71
18	Ufergehölz	Parz. 196, 418, entlang linke Bachseite

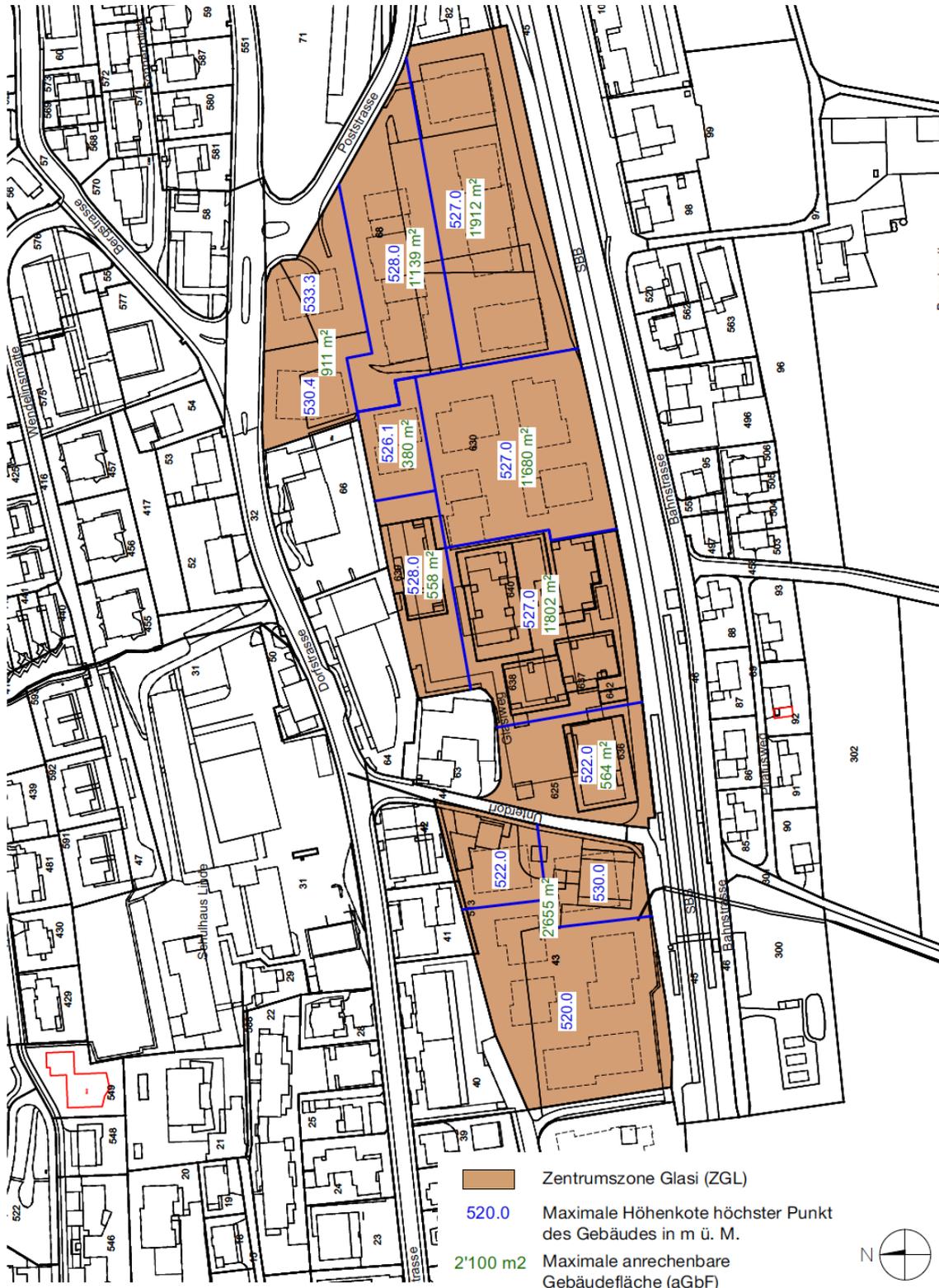
19	Baumhecke	Parz. 188, 189, 194, 436, 438, 491, 542, Ängelberg
20	Trockene Magerwiese	Parz. 8
21	Hecke	Parz. 301, entlang Gemeindegrenze
22	Hochhecke mit Baum	Parz. 330, Wauwilermoos
23	Baumhecke	Parz. 330, Wauwilermoos
24	Hecke	Parz. 330, Wauwilermoos entlang Ron
25	Findling	Parz. 277, Trochenhof
26	Findling	Parz. 290, Obere Bergstrasse

## ANHANG 4: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Heuacher	<p>Qualitätsvolles zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Freiräumen</p> <p>Gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren kann der Gemeinderat das Mass der Abgrabungen und Aufschüttungen abweichend von Art. 34 BZR festlegen.</p>	keine
Glasi – Areal	Vorgaben gemäss Art. 9 Zentrumszone Glasi und Anhang 6.	keine
Surseestrasse / alte Poststrasse	<p>Attraktive Ortseingang bildende Bauten und Freiräume</p> <p>Gegen die Surseestrasse hin orientierte Fassaden und die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ zu gestalten.</p>	keine
Sternmatt	<p>Längeres Wohngebäude entlang Kantonsstrasse unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen</p> <p>Attraktive Freiräume</p> <p>Gegen die Surseestrasse hin orientierte Fassaden und die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ zu gestalten.</p>	<p>Gesamthöhe: + 1.0 m</p> <p>ÜZ: max. 0.32</p> <p>Gebäuelänge: 80 m</p>
Sternmatt Süd	<p>Wohngebäude mit Gewerberäume im Sockelgeschoss zur Strasse Sternmatt adressiert</p> <p>Verkehrsfreie Hofsituation als Aufenthaltsort des Quartiers</p>	Gesamthöhe für Gebäude angrenzend an Strasse Sternmatt: + 1.0 m

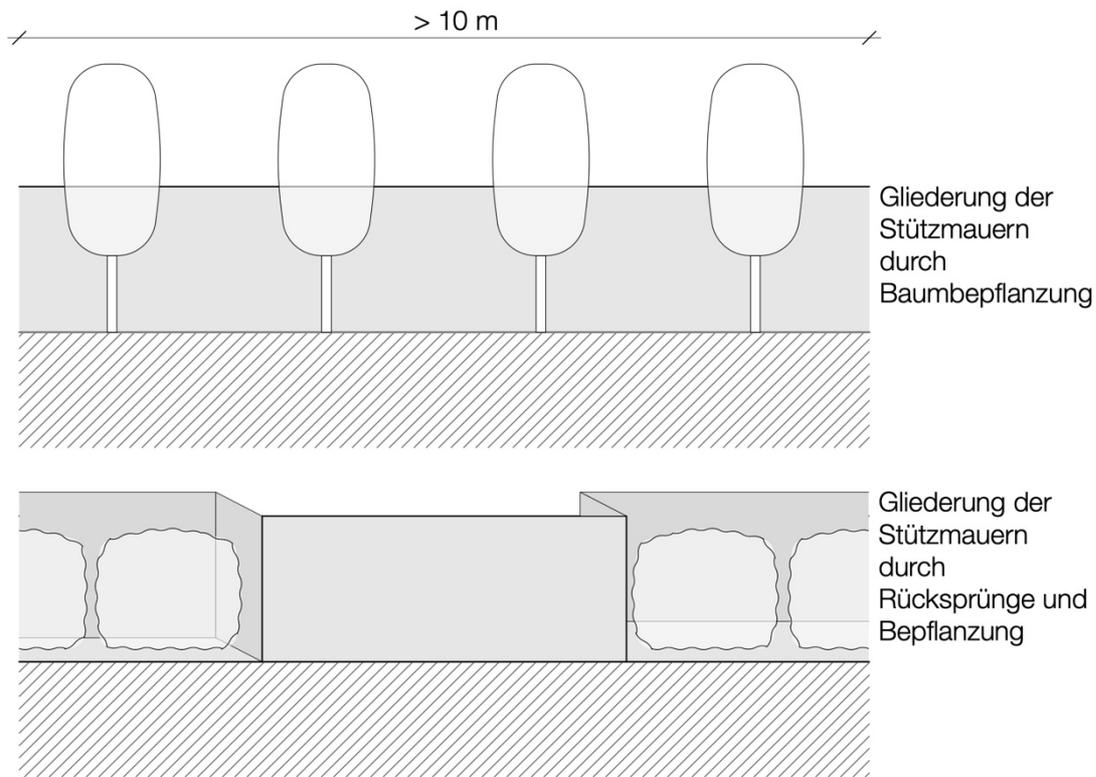


## ANHANG 6: MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHENBARE GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE GLASI

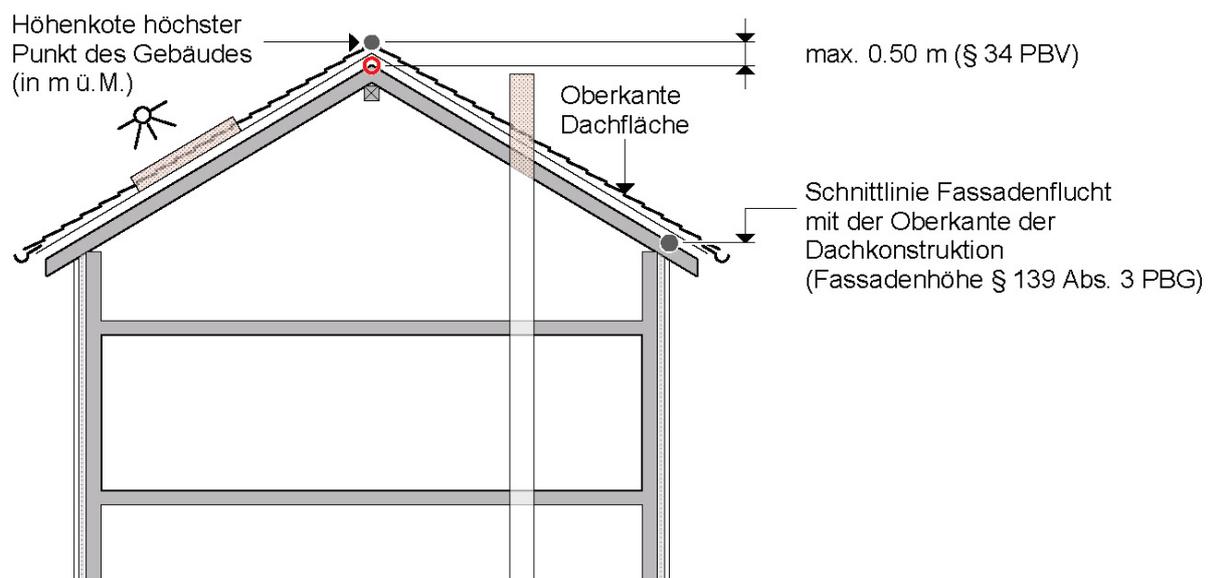


## ANHANG 7: ERLÄUTERENDE SKIZZEN

Anhang 7.1: Skizzen zu Artikel 5 Siedlungsrand, Gliederung Stützmauern

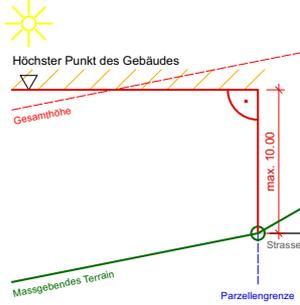


Anhang 7.2: Skizze zu Artikel 8 bis 12 Gesamthöhe, Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (§ 139 Abs. 1 bis 3 PBG, § 34 PBV),



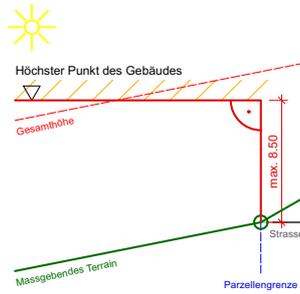
- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

**Wohnzone A**  
 Gesamthöhe 14 m  
 Höhe hangseits ab Parzellengrenze



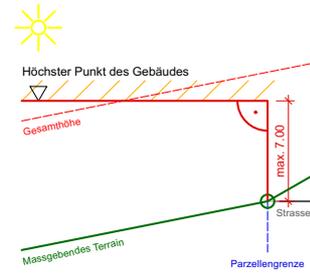
Grenzabstand 5m

**Wohnzone B**  
 Gesamthöhe 12.5 m  
 Höhe hangseits ab Parzellengrenze



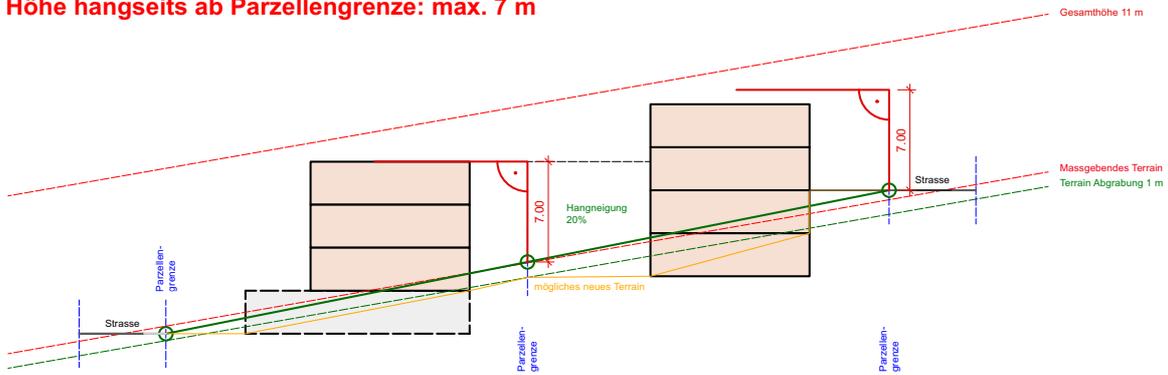
Grenzabstand 5m

**Wohnzone C**  
 Gesamthöhe 11 m  
 Höhe hangseits ab Parzellengrenze

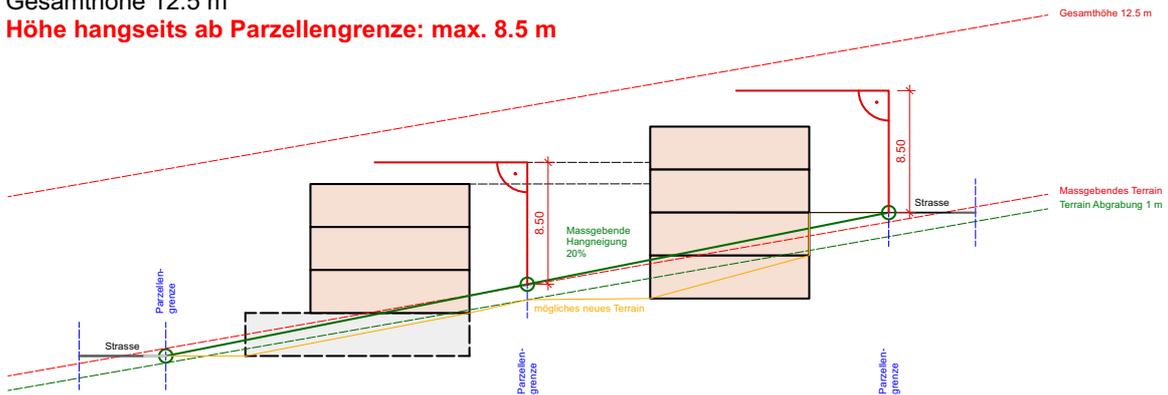


Grenzabstand 4m

**Wohnzone C**  
 Gesamthöhe 11 m  
 Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 7 m

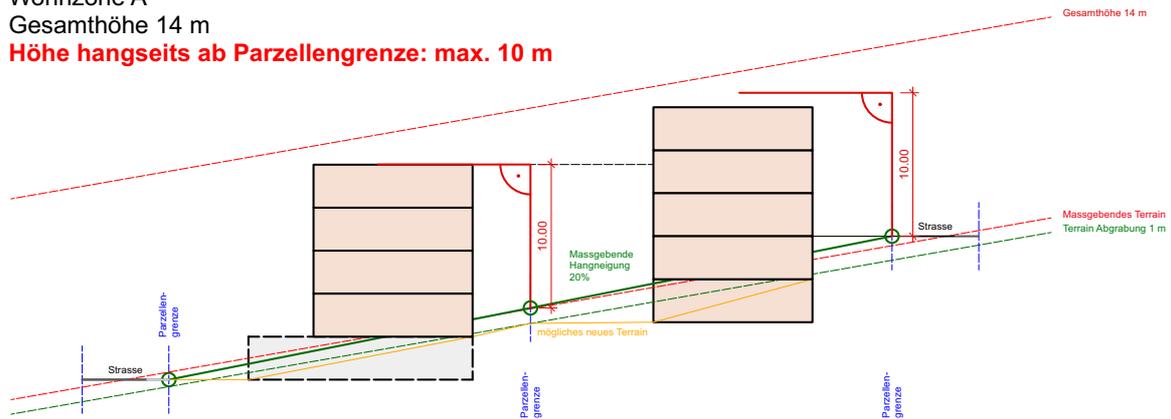


**Wohnzone B**  
 Gesamthöhe 12.5 m  
 Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 8.5 m



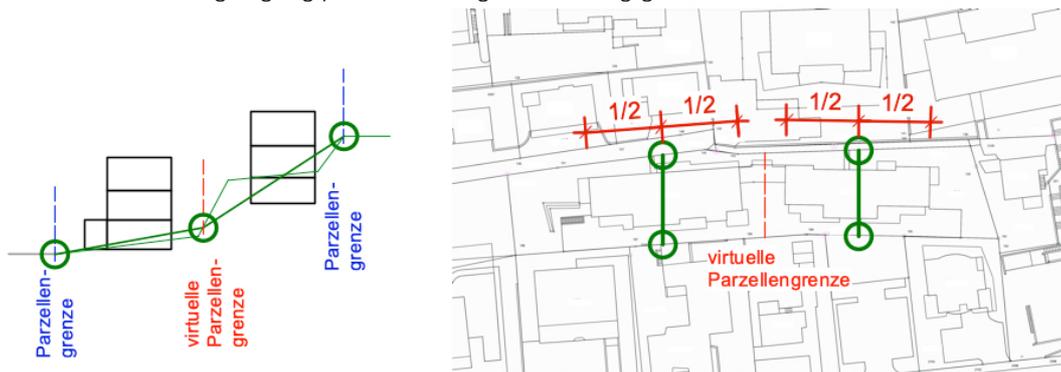
Wohnzone A  
Gesamthöhe 14 m

Höhe hangseits ab Parzellengrenze: max. 10 m

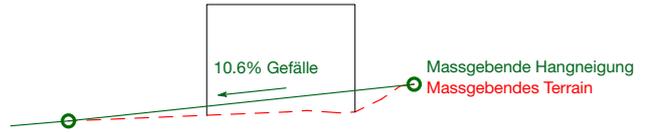


Anhang 7.4: Skizze zu Artikel 10 Hangneigung

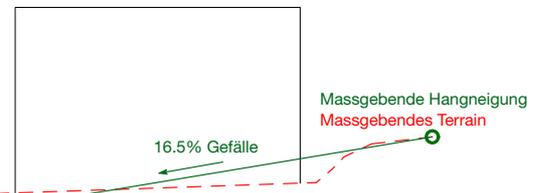
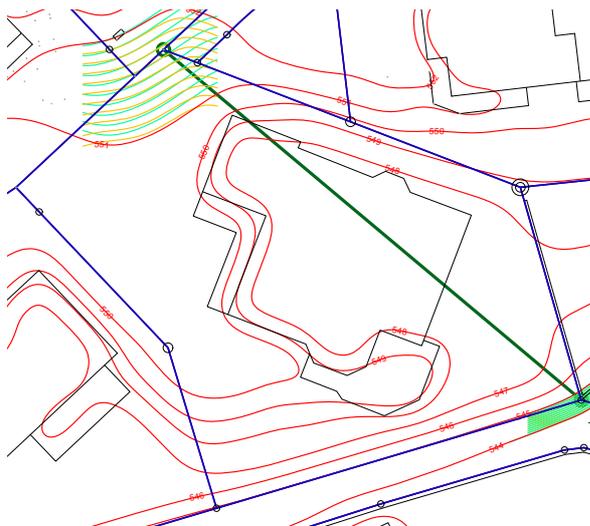
Die Hangneigung wird gemessen vom höchsten bis zum tiefsten Punkt. Bei grösseren Parzellenlängen, wo zwei Häuser untereinander oder nebeneinander möglich sind, können virtuelle Parzellengrenzen gelegt werden. In diesem Fall wird die Hangneigung pro Abschnitt gebäudemittig gemessen.



Beispiele zur Bemessung einer Hangneigung.

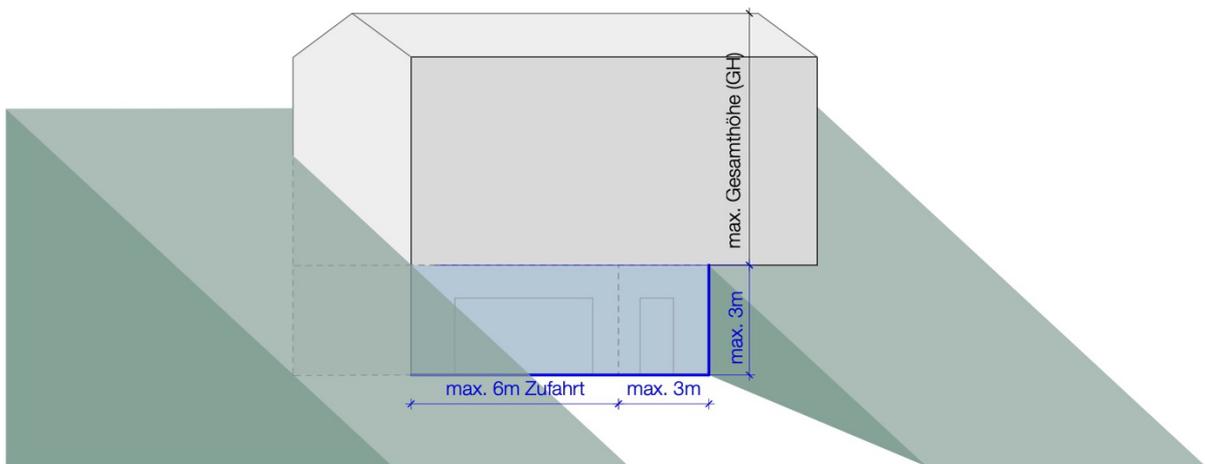
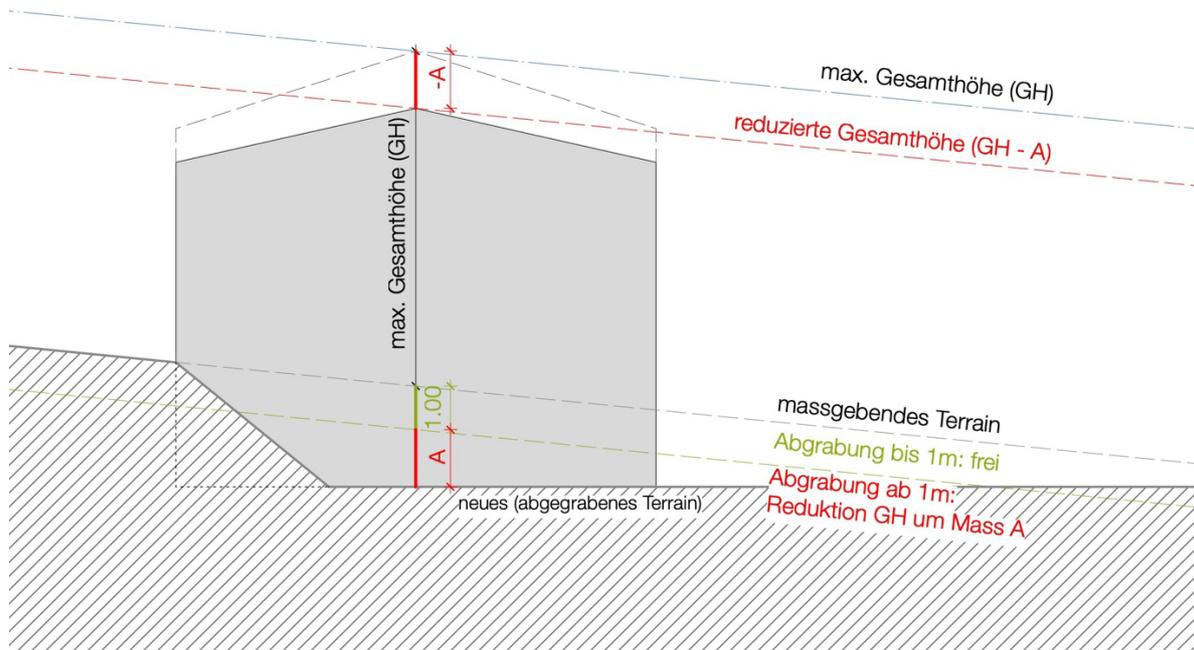


- Legende
- Parzellengrenze
  - Höhenlinien
  - Hangneigung
  - interpolierte Höhenlinien



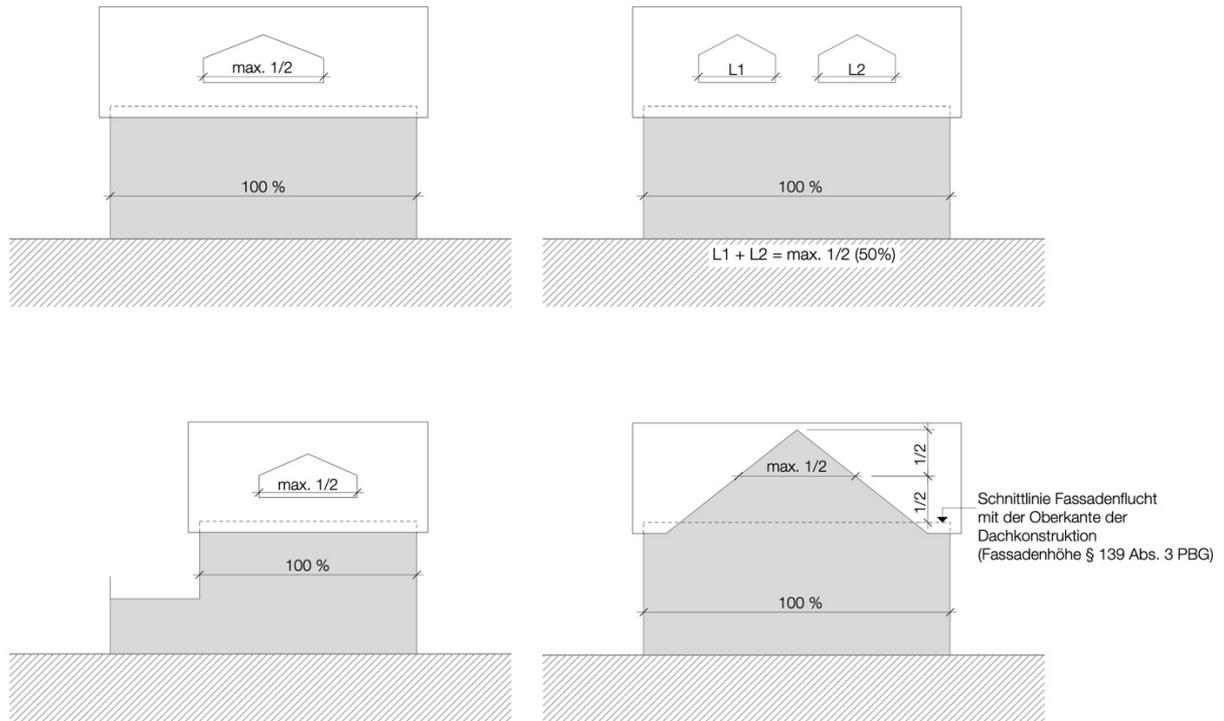
- Legende
- Parzellengrenze
  - Höhenlinien
  - Hangneigung
  - interpolierte Höhenlinien

Anhang 7.5: Skizzen zu Artikel 34 Abgrabungen / zulässige Gesamthöhen

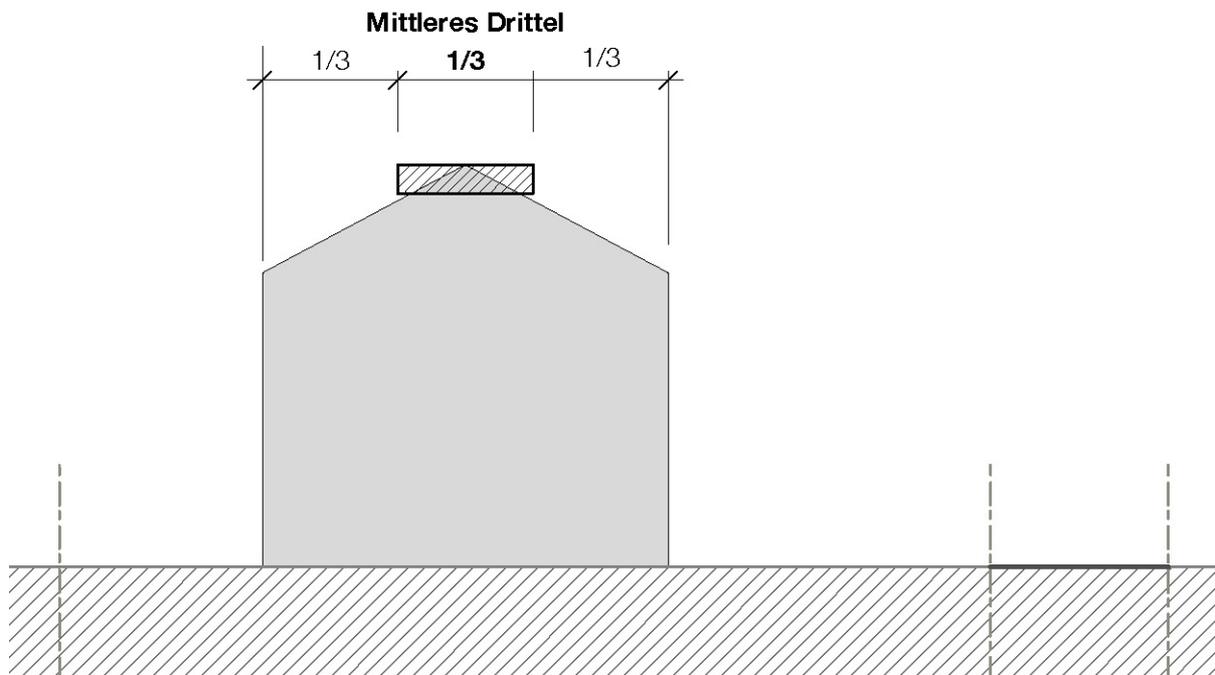


Keine Reduktion GH für Zufahrten und Hauseingänge wenn:  
 - Zufahrten max. 6m breit und max. 3m hoch,  
 - Hauseingänge max. 3m breit und max. 3m hoch sind.

Anhang 7.6: Skizze zu Artikel 38 Absatz 2 Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte



Anhang 7.7: Skizze zu Artikel 38 Absatz 5 Anordnung des Firstes



# ANHANG 8: ETAPPIERUNGSPLAN

