

Änderungsexemplar:

Materielle Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Redaktionelle / formelle Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Gemeinde Wauwil



Bau- und Zonenreglement (BZR)

(Bemerkung: grundeigentümergebunden)

Bemerkung: Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage können lediglich Einsprachen zu den in **rot** dargestellten materiellen Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage gemacht werden.

Vom Gemeinderat verabschiedet am 21. Mai 2026 zu Händen 2. öffentlicher Auflage

-
1. öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2025
 2. öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Rolf Butz

.....
Tamara Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift



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	1
Art. 2	Zuständigkeit	1
Art. 3	Qualität	1
Art. 4	Qualitätssichernde Verfahren	2
Art. 5	Siedlungsrand.....	2
Art. 6	Überbauungsziffer (ÜZ) (neu).....	2
Art. 7	Überbauungsziffer für Hauptbauten (neu).....	2
Art. 8	Gesamthöhe (neu)	3
Art. 9	Zoneneinteilung	4
Art. 10	Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung	4
II.	ZONENBESTIMMUNGEN	5
A.	BAUZONEN.....	5
Art. 11	Kernzone (K).....	5
Art. 12	Zentrumszone Glasi (ZGL).....	5
	Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C)	6
Art. 13	Wohnzonen A, B, C und D (W-A / W-B / W-C / W-D)	7
Art. 14	Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)	7
Art. 15	Wohn- und Arbeitszone (WA).....	8
Art. 16	Arbeitszone (Ar)	8
Art. 17	Zone für öffentliche Zwecke (öZ)	9
Art. 18	Grünzone (Gr)	10
Art. 19	Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	10
Art. 20	Verkehrszone (VeZ).....	10
B.	NICHTBAUZONEN	11
Art. 21	Landwirtschaftszone (Lw)	11
Art. 22	Übriges Gebiet A (ÜG-A).....	11
Art. 23	Übriges Gebiet C (ÜG-C)	11
Art. 24	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G).....	11
Art. 25	Gefahrenzonen allgemein.....	11
Art. 26	Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (G-St1)	12
Art. 27	Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 2/3 (G-St2/3).....	12
Art. 28	Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufe 2/3 (G-Wa)	12
Art. 29	Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 1/2/3 (G-Ru1/ G-Ru2/3).....	12
C.	SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE	13
Art. 30	Kommunale Naturschutzzone (Ns).....	13
Art. 31	Schutzzone Geomorphologie.....	13
Art. 32	Landschaftsschutzzone	14
Art. 33	Kulturdenkmäler	14
Art. 34	Naturobjekte.....	14
Art. 35	Archäologische Fundstellen	15
D.	SONDERNUTZUNGSPLANUNG.....	16
Art. 36	Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche.....	16
III.	BAUVORSCHRIFTEN	17
E.	SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	17
Art. 37	Strassenabstände.....	17

Art. 38	Waldbaulinie (neu).....	17
Art. 39	Abgrabungen.....	17
Art. 40	Terrainveränderungen, Stützmauern	17
Art. 41	Terrassenhäuser	17
Art. 42	Zusammenbau	17
Art. 43	Dachgestaltung	17
Art. 44	Umgebungsgestaltung, und Bepflanzung und Lebensraum von Tieren	18
Art. 45	Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	18
Art. 46	Beleuchtung und Reklamen	18
Art. 47	Antennenanlagen.....	19
Art. 48	Technische Gefahren.....	20
F.	GESUNDHEIT.....	21
Art. 49	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	21
G.	ERSCHLIESSUNG.....	22
Art. 50	Abstellplätze für Fahrzeuge.....	22
Art. 51	Mobilitätskonzept.....	22
Art. 52	Abstell- und Mehrzweckräume.....	23
Art. 53	Abfall	23
H.	NACHHALTIGKEIT	24
Art. 54	Nachhaltigkeit.....	24
IV.	GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
Art. 55	Gebühren	25
Art. 56	Strafbestimmungen	25
Art. 57	Aufhebung von Gestaltungsplänen	25
Art. 58	Ausnahmen	26
Art. 59	Schlussbestimmungen.....	26
	ANHANG 1: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER IN DEN WOHNZONEN C UND D (W-C / W-D) (NEU) ...	27
	ANHANG 2: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE	28
	ANHANG 3: GRÜNZONEN	28
	ANHANG 4: NATUROBJEKTE	28
	ANHANG 5: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT	29
	ANHANG 6: GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN	31
	ANHANG 7: ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN KERNZONE	38
	ANHANG 8: MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHENBARE GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE GLASI	39
	ANHANG 9: ERLÄUTERENDE SKIZZEN	40
	ANHANG 10: ETAPPIERUNGSPLAN	44

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Wauwil erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (nachfolgend PBG genannt) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Zweck

¹ 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.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

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

² Für die Erteilung von Baubewilligungen ist die entsprechende Stelle gemäss Organisationsverordnung zuständig.

³ 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

Art. 3 Qualität

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

² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,
- benachbarte Bauten und Anlagen,

¹ SRL 735

² SRL 709a

- 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.

³ Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 wird gefordert für Gestaltungspläne und Bauvorhaben, bei welchen eines der nachfolgenden Kriterien gegeben ist:

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

Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

¹ 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.

² Anfallende Aufwände gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Art. 5 Siedlungsrand

¹ 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.

² 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.

³ 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 9.1](#))

⁴ Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei Planungs- und Baufragen am Siedlungsrand beraten (siehe Art. 2 Abs. 3 BZR).

Art. 6 Überbauungsziffer (ÜZ) (neu)

¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Neben der Überbauungsziffer für Hauptbauten gilt zusätzlich eine Überbauungsziffer für Nebenbauten.

² Unter dem Begriff der Nebenbaute werden im vorliegenden Reglement Bauten mit Nebennutzflächen nach SIA 416 und einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst.

Art. 7 Überbauungsziffer für Hauptbauten (neu)

¹ In den Wohnzonen ist die Überbauungsziffer für Hauptbauten von der Gesamthöhe sowie der Dachform abhängig (siehe Skizze in Anhang 1). Als Grundwert gilt die ÜZ-a.

² Für Schrägdachbauten gemäss Art. 8 Abs. 3 sowie für Flachdachbauten gemäss Art. 8 Abs. 2 gilt die ÜZ-b.

³ Für Bauten, welche die max. Gesamthöhe gemäss Art. 8 um mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt die ÜZ-c.

⁴ Für Bauten, welche die max. Gesamthöhe gemäss Art. 8 um mindestens 4.5 m unterschreiten, gilt die ÜZ-d.

⁵ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist. Dasselbe gilt für bestehende Terrassenhäuser im Rahmen der bewilligten und realisierten Fassadenhöhen.

Art. 8 Gesamthöhe (neu)

¹ In den Wohnzonen ist die zulässige Gesamthöhe abhängig von der Überbauungsziffer und der Dachform (siehe Skizzen in Anhang 1).

² Flachdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe oder
- Attikageschoss in den Wohnzonen A, B, C: Das oberste Geschoss muss auf einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite liegt die Fassadenhöhe mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe. Das oberste Geschoss darf in seiner Grundfläche und wahrnehmbarem Volumen maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

³ Bei Schrägdachbauten, welche die erhöhte ÜZ-b beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe liegen. Der First liegt im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

⁴ Bauten, welche die erhöhte ÜZ-c beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Die Fassadenhöhen liegen mindestens 3.0 m unter der max. Gesamthöhe³,
- Der First liegt mindestens 1.5 m unter der max. Gesamthöhe und ist im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien angeordnet (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

⁵ Bauten, welche die erhöhte ÜZ-d beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- Die Fassadenhöhen liegen mindestens 4.5 m unter der max. Gesamthöhe³,
- Der First liegt mindestens 3.0 m unter der max. Gesamthöhe und ist im mittleren Drittel zwischen den projizierten Fassadenlinien angeordnet (siehe Skizze Anhang 1 und 9.6).

³ Dies gilt bei Schrägdachbauten mit Satteldach an der traufseitigen Fassade. Giebelseitig gilt die zulässige Gesamthöhe am First.

Art. 9 Zoneneinteilung

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

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone Glasi	ZGL	III
- Wohnzone A, B, C, D	W-A / W-B / W-C / W-D	II / III
- Wohn- und Arbeitszone A, B, C	WAr-A / WAr-B / WAr-C	III
- Arbeitszone	Ar	IV
- Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II / III
- Grünzone	Gr	III
- Verkehrszone	VeZ	

Nichtbauzonen		ES
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Übriges Gebiet A	ÜG-A	

Schutzonen		ES
- Übriges Gebiet C	ÜG-C	
- Kommunale Naturschutzzone	Ns	III

Überlagernde Zonen

- Gebiete mit Spezialvorschriften	GmS
- Grünzone Gewässerraum	Gr-G
- Freihaltezone Gewässerraum	Fr-G
- Landschaftsschutzzone	

Art. 10 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

~~¹ Die Etappierung richtet sich gemäss Etappierungsplan im Anhang 9. Mit den Bauarbeiten der nächstfolgenden Etappe darf erst begonnen werden, wenn die vorherige Bebauungsetappe zu mindestens 80% vermietet / verkauft (Beurkundung) wurde (an Mieter / Endverbraucher).~~

~~² Tiefgaragen können unabhängig einer Etappierung realisiert werden.~~

~~³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den vorgesehenen Etappierungen bewilligen.~~

~~⁴ Jede Etappe muss die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen aufweisen.~~

¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen von Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren Etappierungen bei Wohnüberbauungen von mehr als 50 Wohneinheiten verlangen.

² Der Gemeinderat kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft Verträge über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland und die Etappierung gemäss § 38 PBG abschliessen.

³ 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.

II. ZONENBESTIMMUNGEN

A. BAUZONEN

Art. 11 Kernzone (K)

(§ 44 PBG)

¹ 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.

² Im Erdgeschoss, **welches an die Dorfstrasse angrenzt**, ist eine Arbeitsnutzung zu realisieren. Bei fehlender Nachfrage sind ausnahmsweise Wohnnutzungen in den im [Anhang 7](#) gekennzeichneten Gebieten gemäss § 37 Abs. 1 PBG zulässig.

³ Es gelten folgende Baumasse:

	Kernzone
max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes	gemäss Anhang 6
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30*
max. Gebäudelänge	frei
Dachform	frei
Grenzabstand	4 m
Lärm- Empfindlichkeitsstufe (ES)	III
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d Nebenbauten	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m ² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle

* **Der Gemeinderat kann im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens eine Erhöhung der ÜZ auf max. 0.40 gewähren, wenn dies zur funktionalen und ortsbaulichen Stärkung des Ortskerns beiträgt.**

⁴ Neubauten und ortsbildrelevante Bauvorhaben in der Kernzone dürfen nur aufgrund eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR realisiert werden.

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

Art. 12 Zentrumszone Glasi (ZGL)

¹ 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.

² **In den im Anhang 8 dargestellten Bereichen mit «zentrumbildenden Nutzungen» sind auf Niveau Glasiplatz und Gemeindehausplatz Nutzungen mit öffentlichem Charakter zu realisieren (z. B. Läden, Kleingewerbe).**

³ In der Zentrumszone Glasi gelten die folgenden Bestimmungen:

- max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M. gemäss [Anhang 8](#),

- max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in m2 gemäss **Anhang 8**,
 - Grenzabstand von 4 m,
 - Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- ⁴ Die weiteren Rahmenbedingungen, insbesondere die Geschossezahlen, die Parkierung und die Freiraumgestaltung sind im Richtplan Glasi basierend auf einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 BZR festgelegt. Der Richtplan Glasi dient als Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungs- und **Bebauungspläne**.
- ⁵ Der Gemeinderat legt in den Gestaltungs- und **Bebauungsplänen** das massgebende Terrain aufgrund der ca. EG-Koten gemäss Richtplan Glasi fest.
- ⁶ Baubewilligungen werden nur aufgrund eines Gestaltungs- oder **Bebauungsplans** erteilt. Es können für die einzelnen Bauetappen Teilgestaltungspläne erstellt werden.
- ⁷ Der Gemeinderat kann für die Parzelle Nr. 647 im Gestaltungsplan eine Erhöhung der max. Höhenkote gemäss Anhang 8 um max. 3 m gewähren, wenn der Nachweis einer guten Eingliederung und ortsbaulichen Stärkung des Dorfkerns im Bereich Glasiareal und Dorfstrasse im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 BZR erbracht wird.
- ⁸ Der Gemeinderat kann für ~~Klein- und Anbauten gemäss §112a Abs. 2 lit. c und d~~ **PBG Nebenbauten** das Mass der max. anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss Abs. 2 im Gestaltungs- und **Bebauungsplan** erhöhen.
- ⁹ Das Mass der Abgrabungen kann der Gemeinderat abweichend von **Art. 39 BZR** im Gestaltungs- und **Bebauungsplan** festlegen.
- ¹⁰ Die Freiflächen sind für alle Altersgruppen nutzergerecht zu gestalten.

Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C)

(§ 45-PBG)

~~¹ 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.~~

~~² Es gelten folgende Baumasse:~~

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)*	0.275	0.275	0.275
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
Höhenbeschränkung	Ab einer Hangneigung $\geq 20\%$ gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.		
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d Nebenbauten	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		
Parzellen bis 360 m² anrechenbare Grundstücksfläche	Zum Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 100 m² für		

~~Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 360 m², 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. 37 BZR eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.40 bewilligen.~~

~~** Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis max. 80 m bewilligen, sofern die gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.~~

~~*** Aufstufung gemäss Zonenplan~~

Art. 13 Wohnzonen A, B, C und D (W-A / W-B / W-C / W-D)

¹ In den Wohnzonen A, B, C und D 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.

² Für Hauptbauten gelten folgende Baumasse (siehe Skizzen in Anhang 1):

	ÜZ Hauptbauten				Max.	Max.
	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-d	Gesamthöhe	Gebäudelänge
Wohnzone A	0.25	0.28	0.31		15.5 m	30 m
Wohnzone B	0.25	0.28	0.31		14.0 m	30 m
Wohnzone C	0.25	0.28	0.31		12.5 m	30 m
Wohnzone D	0.20	0.24	0.28	0.33	11.0 m	30 m

³ Ab einer Hangneigung ≥ 20 % gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 9.3.

⁴ Der Gemeinderat kann im Einzelfall für Sockelgeschosse, Reihenhäuser, Terrassenhäuser oder im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Bebauungsplans Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis max. 80 m bewilligen, sofern die gute Eingliederung gewährleistet bleibt. Grundlage ist die Beurteilung einer qualifizierten Fachperson nach Art. 2 BZR oder ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 4 BZR.

⁵ Für Nebenbauten gilt eine Überbauungsziffer von 0.06, mindestens jedoch 30 m² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II (Aufstufung gemäss Zonenplan).

Art. 14 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten ‘Gebiete mit Spezialvorschriften’ sind anderen Zonen überlagert und es gelten die Bestimmungen gemäss [Anhang 6](#) abweichend zur Grundnutzung ([Art. 11](#) und [Art. 13](#) BZR).

² Für die Baubereiche gemäss Zonenplan gelten die Bestimmungen gemäss § 30 PBG. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112 a PBG dürfen – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Eingangsvordächer – die Baubereiche nicht überschreiten.

Art. 15 Wohn- und Arbeitszone (WAr)

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

² Es gelten folgende Höchstmasse:

	Wohn- und Arbeitszone A	Wohn- und Arbeitszone B	Wohn- und Arbeitszone C
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	14 m**
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30 / 0.40*	0.30 / 0.40*	0.30 / 0.60***
max. Gebäudelänge	40 m	40 m	40 m***
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG		
Dachform	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III	III
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d Nebenbauten	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m ² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		

* Für die Erstellung von Geschossflächen mit reiner Arbeitsnutzung kann der Gemeinderat eine Erhöhung der Überbauungsziffer auf max. 0.40 unter folgenden Voraussetzungen bewilligen.

- Die zusätzlichen Hauptnutzflächen sind ausschliesslich der Arbeitsnutzung vorbehalten. Reine Dienstleistungsnutzungen sowie nachträgliche Umnutzungen zu Wohnzwecken sind nicht zulässig.
- Die zusätzlichen Hauptnutzflächen mit Arbeitsnutzung sind in erster Priorität im Erdgeschoss bzw. ebenerdig zu erstellen.
- Eine gute Eingliederung in Übereinstimmung mit Art. 3 ist gewährleistet.

** Als massgebendes Terrain gemäss PBG gilt die Strassenniveauekote 502 m ü. M.

*** Der Gemeinderat kann für reine Arbeitsnutzungen (1 Betriebswohnung möglich) eine Erhöhung der max. Überbauungsziffer auf 0.60 und Abweichungen von der maximalen Gebäudelänge bis zum betrieblich notwendigen Mass bewilligen, sofern eine gute Eingliederung in Übereinstimmung mit [Art. 5 Art. 3](#) gewährleistet wird.

³ Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II anzustreben.

Art. 16 Arbeitszone (Ar)

(§ 46 PBG)

¹ 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.

² Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

³ Es gelten folgende Baumasse:

	Arbeitszone
max. Gesamthöhe	14 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.60
min. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.30
min. Geschosszahl	2
Grenzabstand	4 m
Dachform	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)	IV

⁴ Die max. Überbauungsziffer sowie einzelne betriebsbedingte höhere Gebäudeteile bewilligt der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen / industriellen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen.

⁵ 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.

⁶ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich der Arbeitszone ist eine Zonenrandbepflanzung im Sinne einer Hecke, bestehend aus einheimischen Gehölzen mit einem mindestens 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.

⁷ Aus betrieblichen Gründen kann der Gemeinderat im Einzelfall die Gesamthöhen, min. Überbauungsziffer und Geschosszahl gemäss Abs. 3 sowie das Mass der Abgrabungen abweichend von Art. 39 BZR festlegen anpassen. Die betriebliche Notwendigkeit der Anpassung hat der Gesuchsteller dem Gemeinderat aufzuzeigen. Technische Aufbauten sind auf das betrieblich notwendige Mass zu reduzieren.

⁸ Die Parkierung bei Neubauten ist mit Ausnahme der Kundenparkplätze unterirdisch oder im Gebäude integriert anzulegen, soweit dies bautechnisch möglich ist.

Art. 17 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)

(§ 48 PBG)

¹ 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.

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

~~³ In der Zone für öffentliche Zwecke gilt ein Grenzabstand von 4 m. Abweichend gilt in der Zone O-2 (Schulanlage) ein Grenzabstand von 6 m.~~

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II / III.

Art. 18 Grünzone (Gr)

(§ 50 PBG)

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

Art. 19 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

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

Art. 20 Verkehrszone (VeZ)

(§ 52 PBG)

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

B. NICHTBAUZONEN

Art. 21 Landwirtschaftszone (Lw)

(§ 54 PBG)

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

Art. 22 Übriges Gebiet A (ÜG-A)

(§ 56 PBG)

- ¹ Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

Art. 23 Übriges Gebiet C (ÜG-C)

(§ 56 PBG)

- ¹ Im Übrigen Gebiet C gilt die kantonale Schutzverordnung zum Schutz des Wauwilermooses vom 10. Juli 1970.

Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

- ¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- ² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Art. 25 Gefahrenzonen allgemein

(§ 57 PBG)

- ¹ 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.
- ² Die Gefahrenkarte kann im Geoportal des Kantons Luzern eingesehen werden. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- ³ Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- ⁴ Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- ⁵ 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.

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.

⁹ 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.

¹⁰ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 26 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (G-St1)

¹ Die Gefahrenzone Steinschlag Gefahrenstufe 1 (rot gepunktet dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Steinschlag erheblich gefährdeten Gebiet.

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

Art. 27 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 2/3 (G-St2/3)

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

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

Art. 28 Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufe 2/3 (G-Wa)

¹ 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).

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

Art. 29 Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 1/2/3 (G-Ru1/ G-Ru2/3)

¹ Die Gefahrenzone Rutschungen 1 (als rotes Gitternetz dargestellt) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen erheblich gefährdetem Gebiet.

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

³ Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarte und die Gefahrenkarte Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.

C. SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 30 Kommunale Naturschutzzone (Ns)

(§ 60 PBG)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie 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,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sport- und Freizeitveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der offiziellen Wege im Offenland – ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht.

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. 31 Schutzzone Geomorphologie

¹ 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.

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

³ Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Art. 32 Landschaftsschutzzone

(§ 60 PBG)

¹ 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.

² Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen bleiben gewährleistet.

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

⁴ 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 und Begradigung von Waldrändern. Aufforstungen dürfen die Waldrandlängen nicht verkürzen.

⁵ Der Gemeinderat kann kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen gestatten, wenn sie die in § 54 PBV Abs. 2 lit. ⁱbis PBV festgelegten Ausmasse nicht überschreiten, es sich um einmalige Terrainveränderungen handelt und keine wesentlichen öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen.

Art. 33 Kulturdenkmäler

(§142 PBG)

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.

Art. 34 Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Trockenstandorte, Findlinge) sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen (siehe [Anhang 4](#)).

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. Verbindungslinie 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.

Art. 35 Archäologische Fundstellen

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.

D. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Art. 36 **Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche**

(§ 75 Abs. 2 PBG)

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines **Bebauungsplans bzw.** Gestaltungsplans gebaut werden. Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss [Anhang 5](#).

² Der Gemeinderat kann in Gestaltungsplanpflichtgebieten Teil-Gestaltungspläne bewilligen, wenn ein Überbauungskonzept für das gesamte Gestaltungsplangebiet vorliegt, welches dem im [Anhang 5](#) umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

³ Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung gemäss § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².

III. BAUVORSCHRIFTEN

E. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 37 Strassenabstände

¹ Die Strassenabstände richten sich nach den §§ 84 ff des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

Art. 38 Waldbaulinie (neu)

¹ Hauptbauten haben den durch die Waldbaulinie im Zonenplan bestimmten Abstand zum Wald einzuhalten. Wo keine Baulinien festgelegt sind, gilt § 136 PBG.

Art. 39 Abgrabungen

¹ Bei Abgrabungen von mehr als 1 m reduziert sich die zulässige Gesamthöhe am entsprechenden Punkt um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Garagen-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 9.4](#)). Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3 m sind nicht zulässig.

Art. 40 Terrainveränderungen, Stützmauern

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

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

² 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. 41 Terrassenhäuser

- ¹ Terrassenhäuser an Hanglagen sind nur zulässig,
- wenn ein genehmigter Gestaltungsplan vorliegt, und
 - wenn sie sich gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern.

Art. 42 Zusammenbau

(§ 129 Abs. 2 PBG)

¹ Der Gemeinderat kann den Zusammenbau im Sinne des § 129 Abs. 2 PBG gestatten.

Art. 43 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG)

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

² Dachaufbauten und Dachausbauten dürfen in ihrer gesamten Breite nicht mehr als die Hälfte der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Dachaufbauten behandelt (siehe Skizze [Anhang 9.5](#)).

³ Für Dachflächen ist generell eine blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.

⁴ 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.

⁵ Bei Satteldächern muss die Anordnung des Firstes im mittleren Drittel des Gebäudes erfolgen (siehe Skizze [Anhang 9.6](#)).

Art. 44 Umgebungsgestaltung, ~~und~~ Bepflanzung und Lebensraum von Tieren

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

² Für die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung, ~~und~~ die Grünflächenziffer und den **Lebensraum von Tieren** erlässt der Gemeinderat Freiraumrichtlinien, die ergänzend zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen sind.

³ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die Gestaltungsabsicht des Aussenraums aufzeigt. 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.

⁴ Invasive, gebietsfremde Arten (**Neophyten**) sind nicht zulässig. **Der Gemeinderat ist befugt, Bekämpfungsmassnahmen auf Kosten der Grundeigentümer anzuordnen.**

⁵ 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.

⁶ Reine **Schotter- und** Steingärten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Flächen dürfen max. 5 % der Parzellenflächen betragen.

⁷ **Bei baulichen Änderungen an Gebäuden sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Bei baulichen Massnahmen sind Tierfallen zu vermeiden oder entsprechende Schutzvorkehrungen zu ergreifen.**

Art. 45 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

(§ 158 PBG)

¹ Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG verunmöglichen, hat die Bauherrschaft eine Ersatzabgabe von Fr. 300 pro m² fehlender Fläche zu entrichten.

Art. 46 Beleuchtung und Reklamen

(§ 116 PBG)

¹ **Beleuchtungen und sonstige Lichteinrichtungen sind nach den Vollzugshilfen des Bundes (Umwelt-Vollzug) zu erstellen. Insbesondere sind stets die aktuellen übergeordneten Normen und Richtlinien einzuhalten. Dies mit dem Zweck der Vermeidung von Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) und des Energiesparens.**

² 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.
- ³ Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren ein Beleuchtungskonzept verlangen und durch qualifizierte Fachleute prüfen lassen.
- ⁴ 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.
- ~~⁴ Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.~~
- ⁵ Der Gemeinderat kann ein Reklame-, Beschriftungs- und Beleuchtungskonzept für das ganze Gemeindegebiet erlassen.

Art. 47 Antennenanlagen

- ¹ Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung 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 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.
- ³ 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, **Wohn- und Arbeitszonen**
 - 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.
- ⁴ 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.
- ⁵ 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.
- ⁶ Auf Kulturobjekten sind sichtbare Mobilfunkantennen ausgeschlossen.

Art. 48 Technische Gefahren

¹ Bei der Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere zu den vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung und der Notausgänge, Objektschutzmassnahmen am Gebäude) sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der Dienststelle Umwelt und Energie frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

F. GESUNDHEIT

Art. 49 Bauen 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 Lärmschutzmassnahmen sind so auszubilden, dass sie keine Reflexion auf Nachbargebäude erzeugen.

G. ERSCHLIESSUNG

Art. 50 Abstellplätze für Fahrzeuge

¹ 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 aus- nahmsweise anrechenbar)
Einliegerwohnungen	pro Wohnung	1	1 (Garagenvorplatz aus- nahmsweise anrechenbar)
Grosswohnungen (≥ 3.5 Zimmer) ab 80 m ² HNF	Pro 100 m ² HNF gemäss SIA 416	1 – 2	2 – 3 pro 10 Wohnungen
Kleinwohnungen (≤ 3 Zimmer) bis 80 m ² HNF	pro Wohnung	1	2 – 3 pro 10 Wohnungen

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

³ 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 der reduzierte Bedarf nach der VSS-Norm zu berechnen und keine Ersatzabgabe zu entrichten.

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

⁵ Die 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.

⁶ 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.

Art. 51 Mobilitätskonzept

¹ Der Gemeinderat kann bei Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen, bei Projekten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und bei Projekten mit reduzierter Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 50 Abs. 3 BZR ein Mobilitätskonzept verlangen.

² 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. 52 Abstell- und Mehrzweckräume

- ¹ In Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten muss im Hausinnern zu jeder Wohnung ein individuell verfügbarer Abstellraum von mindestens 6 m² Nutzfläche realisiert werden (exklusive Autoeinstellhalle).
- ² 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 m² Nutzfläche pro Wohnung zu realisieren. Pro 3 Familienwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern ist ein Kinderwagenabstellplatz mit mindestens 2.5 m² zu erstellen. Die Anzahl Familienwohnungen werden auf die nächstgrössere Anzahl aufgerundet.~~
- ³ 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.
- ⁴ Der Gemeinderat kann im Gestaltungsplanverfahren Mehrzweckräume verlangen.

Art. 53 Abfall

- ¹ Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrechtgebirde zu schaffen, die für die Kehrrechtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- ² Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans die Einrichtung von Entsorgungstützpunkten und Unterflurcontainer verlangen.
- ³ Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessungs- bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

H. NACHHALTIGKEIT

Art. 54 Nachhaltigkeit

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können.
- ² 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.
- ³ Die Graue Energie ist soweit möglich zu minimieren (Optimierung Transportwege, Verwendung von Recyclingbeton etc.).
- ⁴ 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.

IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 55 Gebühren

(§ 212 PBG)

¹ 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.

² Der Gemeinderat legt die massgebenden Stundenansätze zwischen Fr. 60.- und 200.- fest.

³ Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 56 Strafbestimmungen

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

² Wer die Vorschriften in den ~~Art. 31~~ Art. 30 Abs. 2,3 und 5, 32 Abs. 4 sowie 34 Abs. 1 und 3 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

Art. 57 Aufhebung von Gestaltungsplänen

¹ 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) Chrämerhus 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
- o) Glasi 1 vom 21.07.2016

Art. 58 Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen.

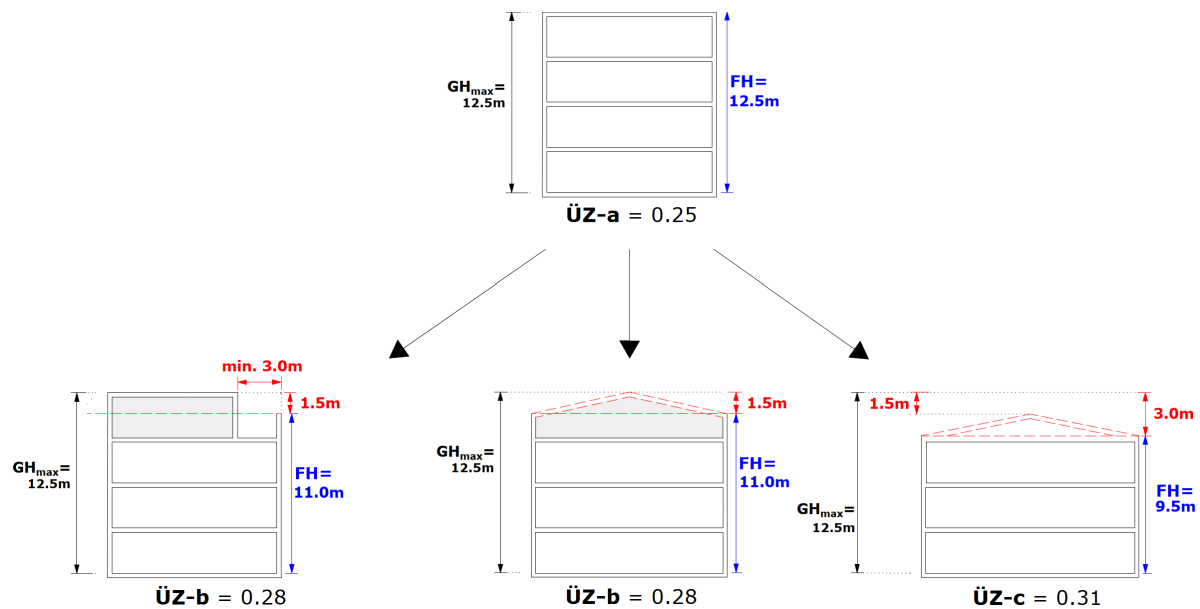
Art. 59 Schlussbestimmungen

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

² Das Bau- und Zonenreglement vom 29. März 2011 wird aufgehoben.

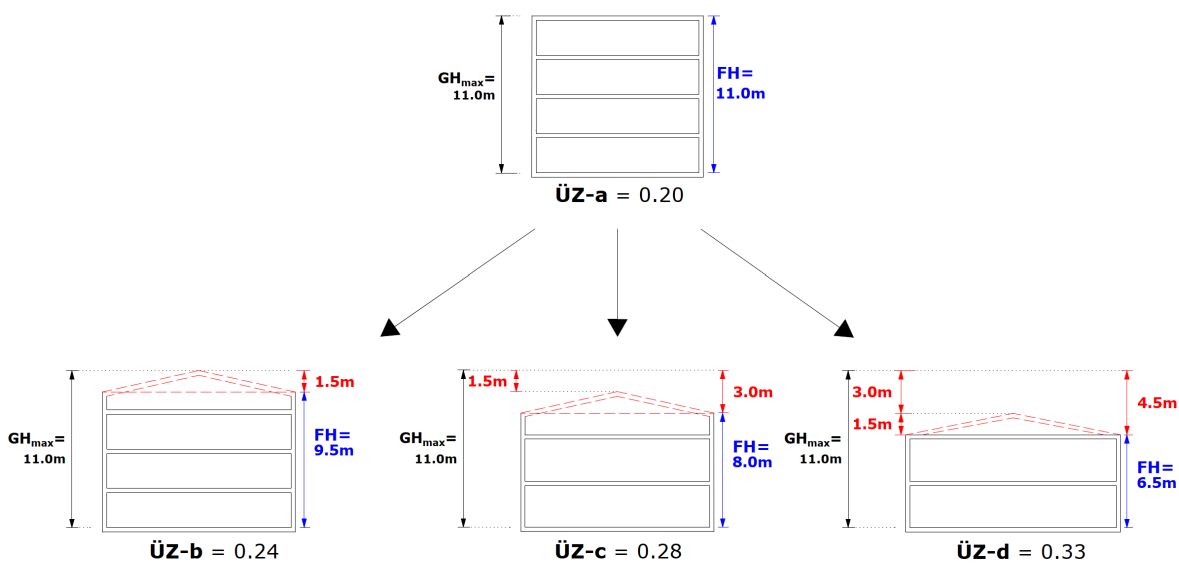
ANHANG 1: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER IN DEN WOHNZONEN C UND D (W-C / W-D) (NEU)

Anhang 1.1: Skizze zur Überbauungsziffer in der Wohnzone C (W-C)* (Quelle: stadtländplan AG)



* Das Prinzip der Skizze gilt auch für die Wohnzone A und B gemäss Art. 13 BZR.

Anhang 1.2: Skizze zur Überbauungsziffer in Wohnzone D (W-D) (Quelle: stadtländplan AG)



ANHANG 2: 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 3: GRÜNZONEN

Bezeichnung	Nutzungszweck (inkl. erforderlicher Infrastruktur)
G-1	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Biodiversitätsfläche
G-2	Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen
G-3	Grünfläche mit ökologischer Nutzung, Biodiversitätsfläche, Fusswegverbindung
G-4	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Heizzentrale mit max. 40 m ² aGbF und max. 1.5 m Gesamthöhe, Holzpavillon max. 20 m ² aGbF und max. 3.5 m Gesamthöhe
G-4	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, untergeordnet Parkierung
G-5	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Einstellhalle
G-6	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Erschliessung / Einstellhalle
G-7	Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen, Erschliessung / Einstellhalle
G-8	Gartennutzung mit dazugehörigen Bauten und Anlagen (Sitzplatz, Gartenhäuschen o. ä.), Bepflanzungen und Massnahmen zur Siedlungsrandgestaltung, Unterstände für Kleintierhaltung
G-9	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Nutzgarten, Kleintiergehege, Solaranlage, Kinderspielplatz
G-10	Freifläche mit Grünstrukturen
G-11	Freifläche mit Grünstrukturen und Möblierung, Spielplatz mit dazugehörigen Bauten und Anlagen
G-12	Freifläche mit Grünstrukturen

ANHANG 4: 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	Esche	Parz. 266, Usserberg
6	Hecke	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. 596 228
12	Feldgehölz	Parz. 231, 596, 228
12	Einzelbaum	Parz. 216
13	Nussbaum	Parz. 216
14	Einzelgebüsch	Parz. 198, Harriegel Berg
15	Niederhecke ohne Baum	Parz. 221, 626 Kapelle/Oberdorf
16	Einzelbaum	Parz. 71
17	Ufergehölz	Parz. 196, 418, entlang linke Bachseite
18	Baumhecke	Parz. 188, 189, 194, 436, 438, 491, 542, Ängelberg
19	Trockene Magerwiese	Parz. 8
20	Hecke	Parz. 301, entlang Gemeindegrenze
21	Hochhecke mit Baum	Parz. 330, Wauwilermoos
22	Baumhecke	Parz. 330, Wauwilermoos
23	Hecke	Parz. 330, Wauwilermoos entlang Ron
24	Findling	Parz. 277, Trochenhof
25	Findling	Parz. 290, Obere Bergstrasse
26	Einzelbaum	Parz. 188

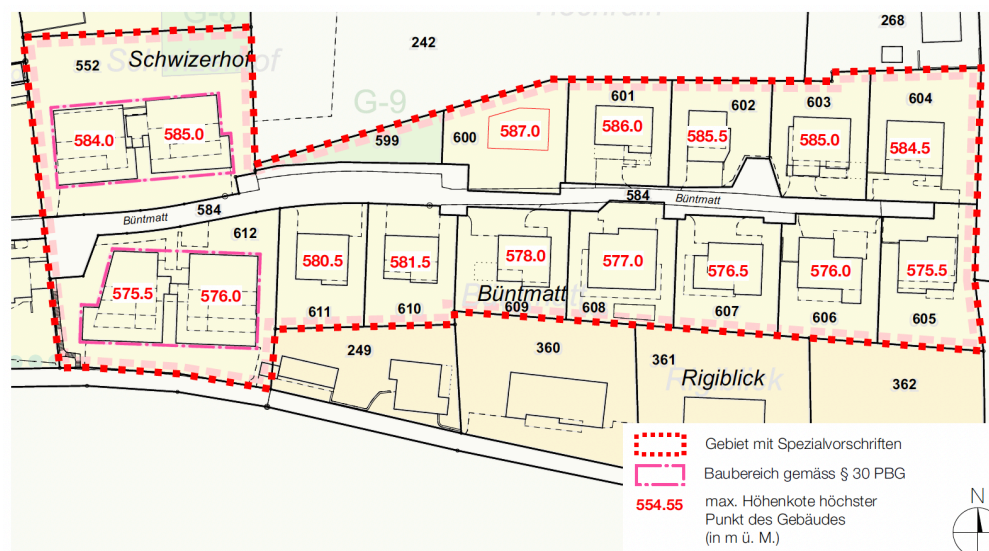
ANHANG 5: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Gebietsbezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Heuacher	Qualitätsvolles zentrumsnahes Wohnen und Arbeiten mit attraktiven Freiräumen Gestützt auf ein qualitätssicherndes Verfahren kann der Gemeinderat das Mass der Abgrabungen und Aufschüttungen abweichend von Art. 39 BZR festlegen.	keine
Glasi – Areal	Vorgaben gemäss Art. 12 Zentrumszone Glasi und Anhang 8.	keine
Sternmatt	Wohngebäude von max. 80 m Gebäudelänge entlang Kantonsstrasse unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen Attraktive Freiräume Gegen die Surseestrasse hin orientierte Fassaden und die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ zu gestalten. Architektonischer Ausdruck und Freiraumgestaltung in Abstimmung mit dem schützenswerten Objekt «alte Glasi»	Gesamthöhe: +1.0 m Anstelle der Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gilt die max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes 530.0 m ü. M. ÜZ: max. 0.32 Gebäudelänge: max. 80 m

ANHANG 6: GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN

Gebietsbezeichnung Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)

- Büntmatt
- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 552 und 612 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereiche im Zonenplan.
 - Anstelle der max. Gebäudelänge gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 552 und 612 eine max. Gebäudelänge von 40 m.
 - Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.



Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)**

Engelberg **Alle öffentlichen Fusswege gemäss Richtplan «öffentliche Fusswege» sind grundbuchlich zu sichern.**

Teilgebiet A:

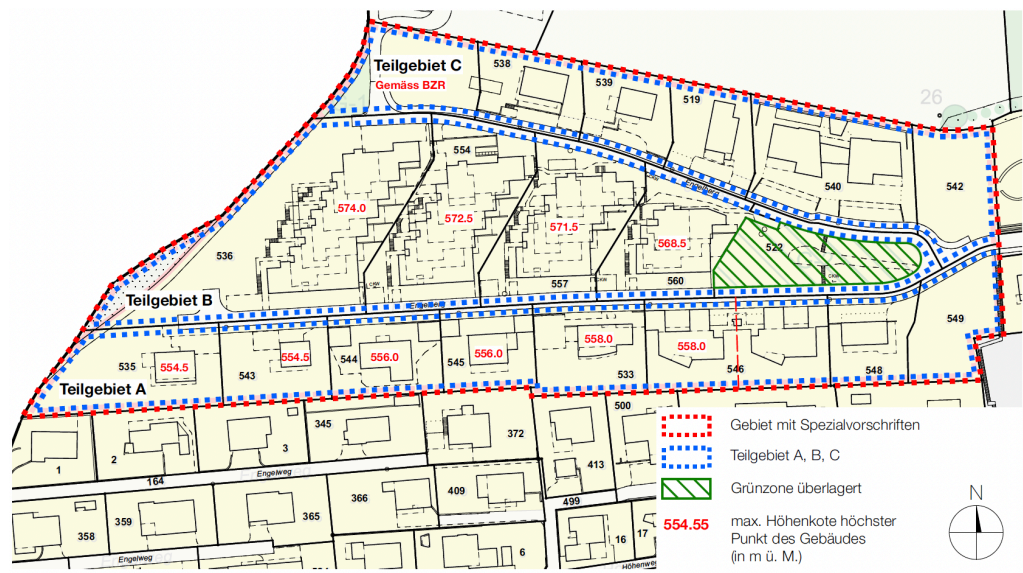
- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.
- Für ~~Klein- und Anbauten~~ gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit e. und d. Nebenbauten gilt anstelle der Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 5 eine Überbauungsziffer von max. 0.10.

Teilgebiet B:

- Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.
- Für die Parzellen Nrn. 536 und 554 ist eine punktuelle Erhöhung der max. Gesamthöhe um 2 m unter Einhaltung der max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan zulässig.
- Ohne Gestaltungsplan gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR ist ein Wintergarten / eine Überdachung von max. 20 m² aGbF pro 4-Zimmer Wohnung zulässig.

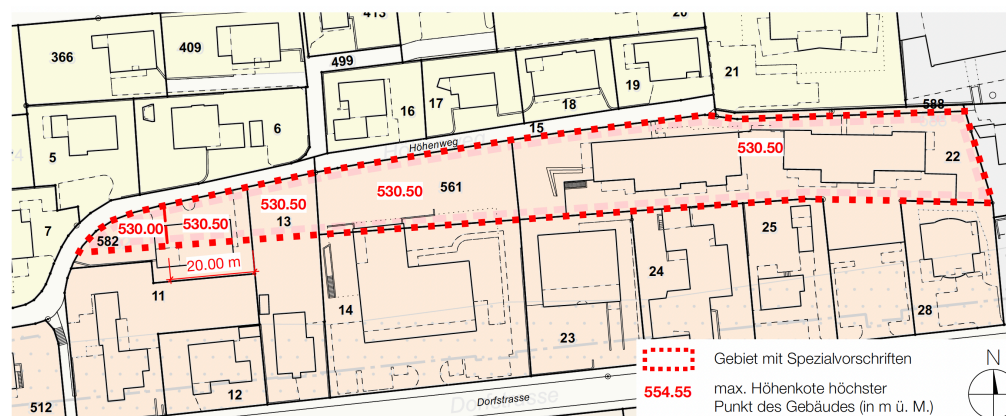
Teilgebiet C:

- Es gilt die Regelbauweise gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR.
- **Auf der Parzelle Nr. 542 ist die talseitige Fassadenflucht der benachbarten Gebäude aufzunehmen.**



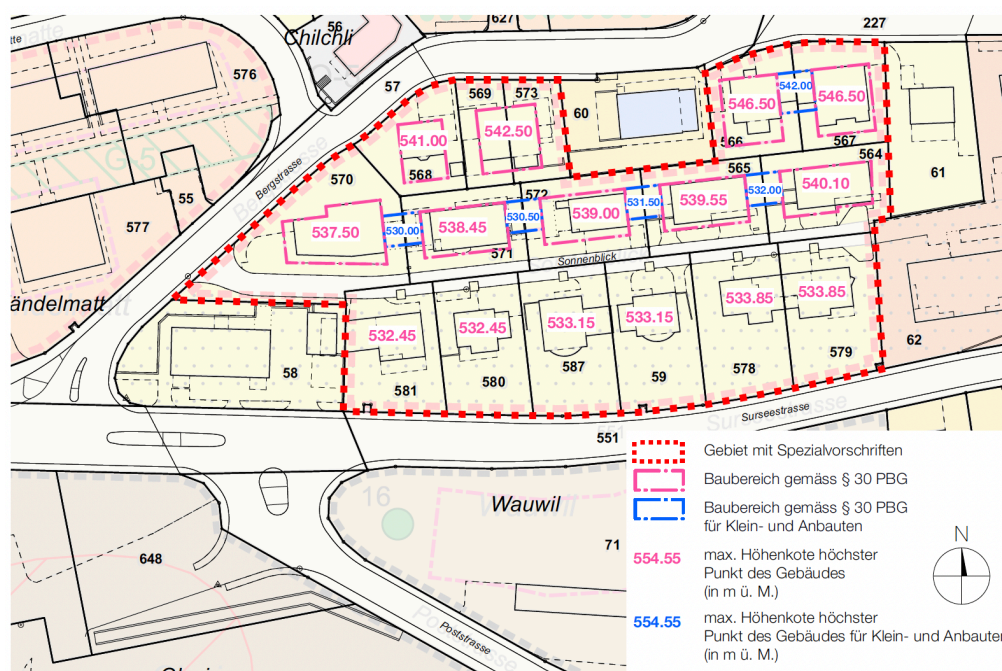
Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)**

- Höhenweg
- Anstelle der max. Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs.2 BZR und Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 13, 22, 561 und 582 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Sonnenkollektoren und PV-Anlagen dürfen diese max. Höhenkote nicht überschreiten.
 - Aufbauten für Liftschächte dürfen diese max. Höhenkoten in den Parzellen Nrn. 13, 22 und 561 um maximal 0.50 m überschreiten.



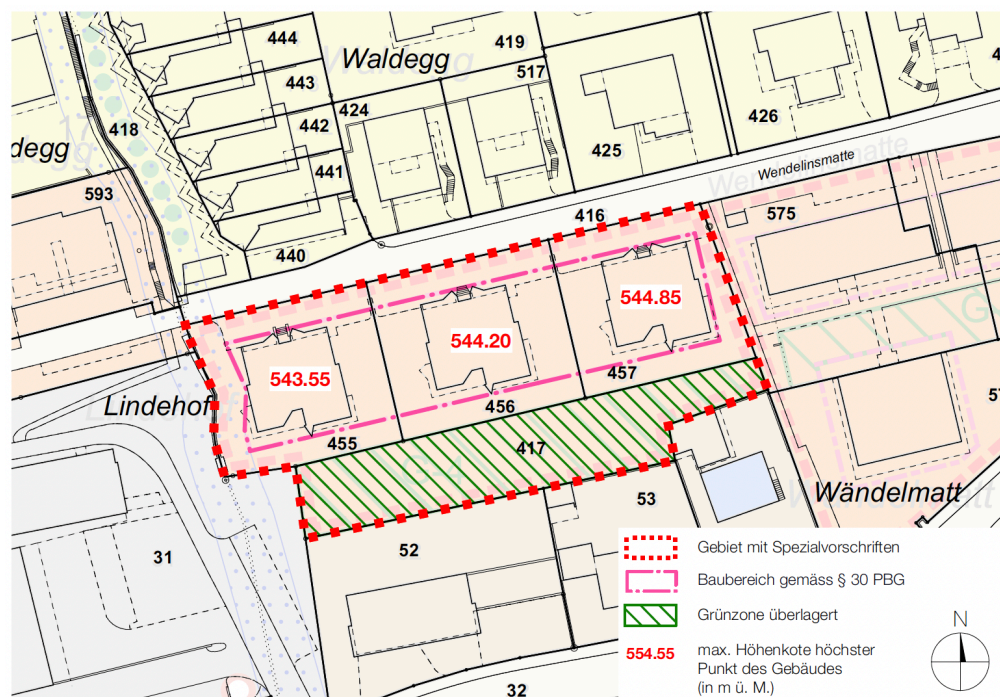
Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)**

- Sonnenblick
- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Hauptbauten der Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, und 573 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereiche im Zonenplan.
 - Für ~~Klein- und Anbauten gemäss PBG § 112a Abs. 2 lit e. und d.~~ Nebenbauten gilt für die Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 570, 571 und 572 anstelle der Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 5 BZR die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereich im Zonenplan.
 - Anstelle der max. Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR und Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572 und 573 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.
 - Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 578, 579, 580, 581 und 587 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan. Die max. Gesamthöhe 11 m gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR ist einzuhalten.



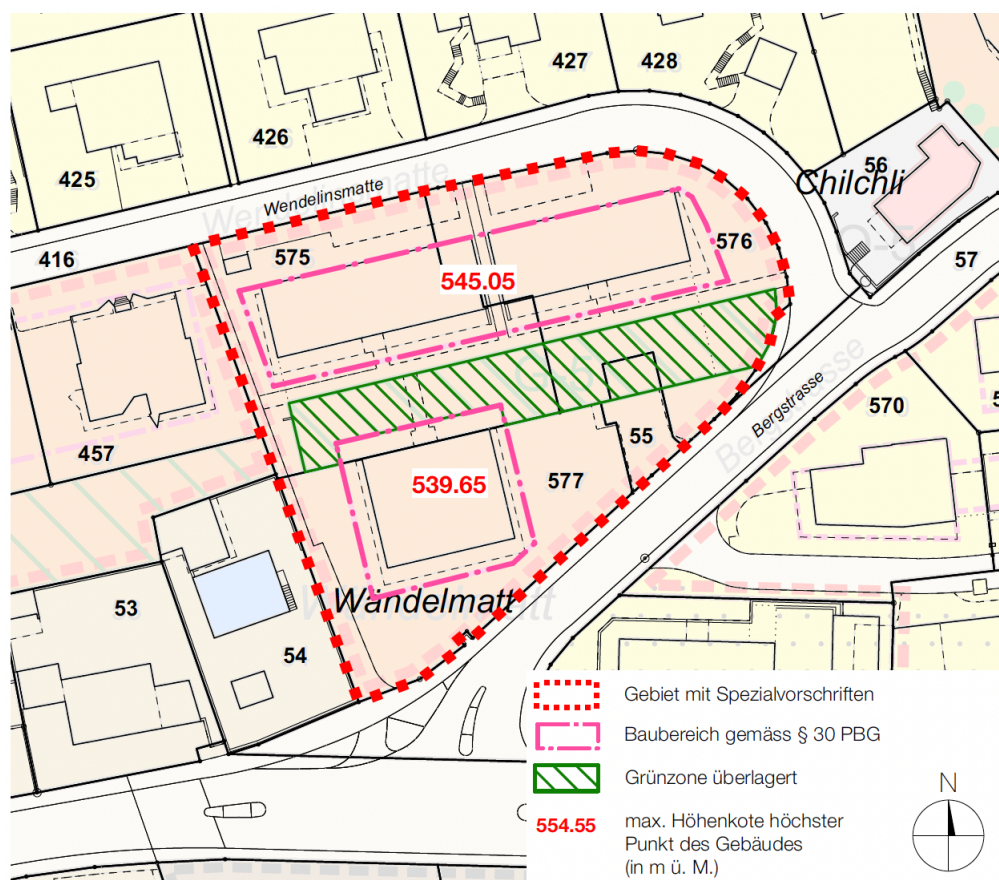
Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)**

- Wendelin
- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 455, 456 und 457 je max. 395 m² anrechenbare Gebäudefläche.
 - Anstelle der max. Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR und Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 455, 456 und 457 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.



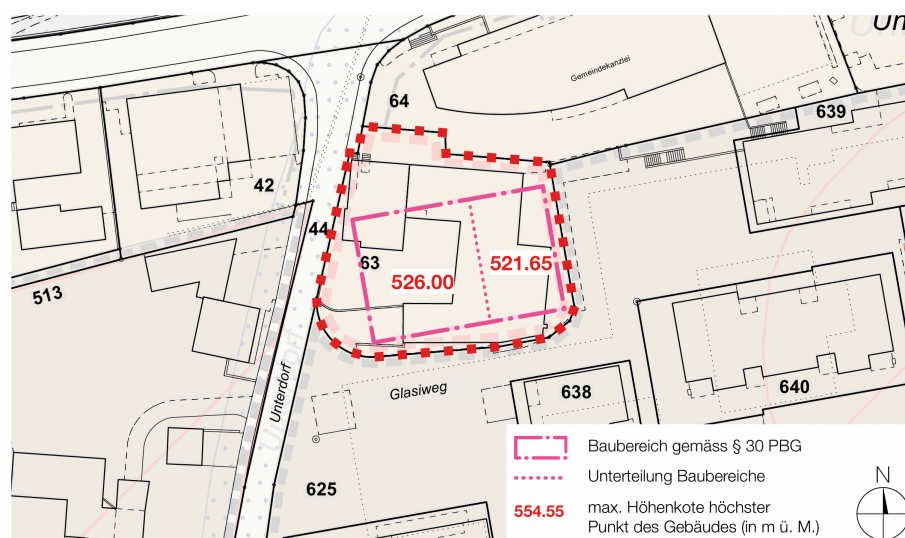
Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 13 BZR)**

- Wendelinsmatte
- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575, 576 und 577 die max. anrechenbare Gebäudefläche gemäss Baubereiche im Zonenplan.
 - Anstelle der max. Gesamthöhe gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR und Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575, 576 und 577 die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.
 - Anstelle der max. Gebäudelänge gemäss Art. 13 Abs. 2 BZR gelten für die Parzellen Nrn. 575 und 576 eine max. Gebäudelänge von 33 m.

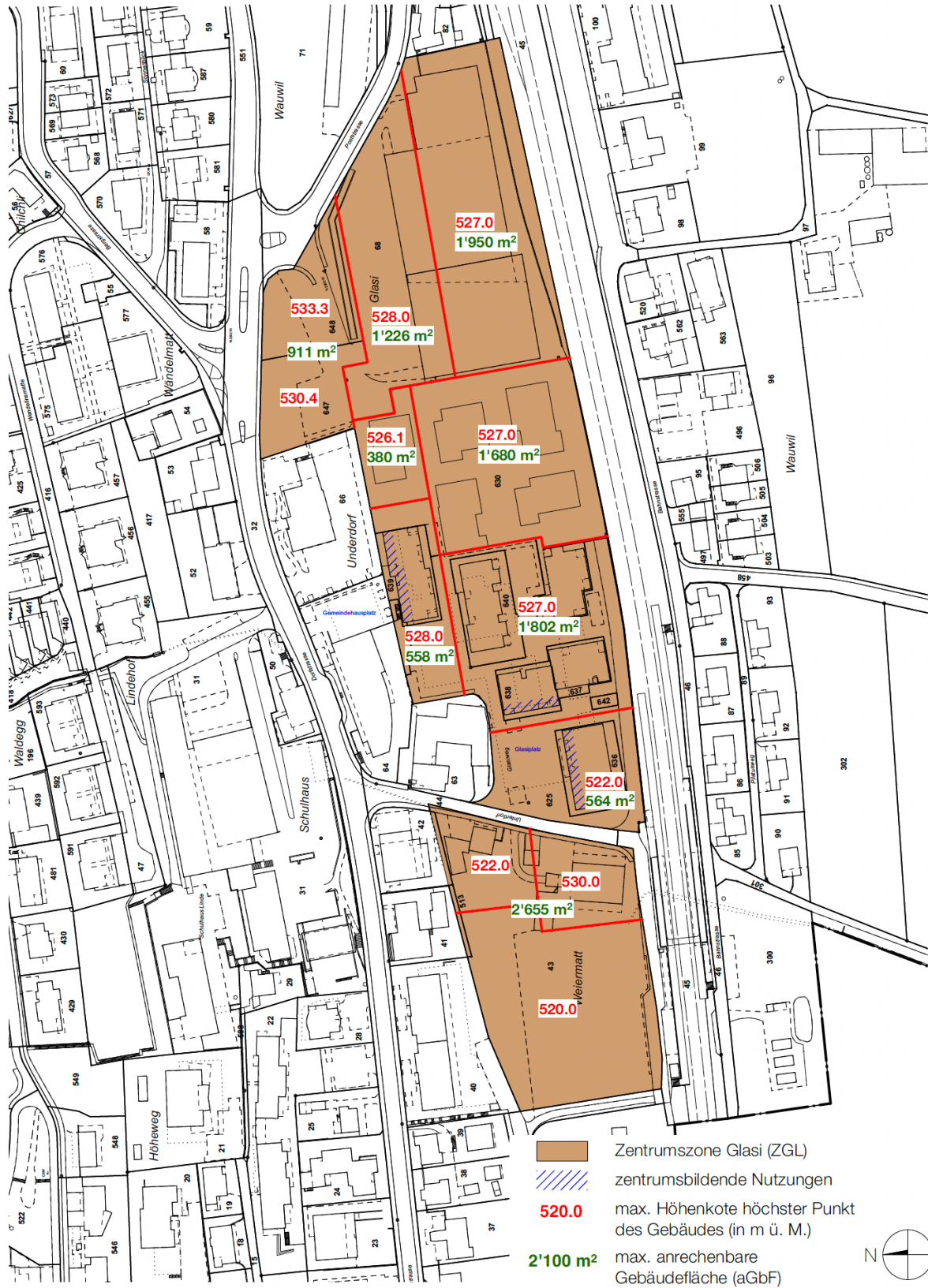


Gebietsbezeichnung **Spezialvorschriften (Abweichungen zur Regelbauweise gemäss Art. 11 Abs. 3 BZR)**

- Parz. 63
- Anstelle der max. Überbauungsziffer gemäss Art. 11 Abs. 3 BZR gilt die max. anrechenbare Gebäudefläche von 630 m².
 - Anstelle der Höhenbeschränkung gemäss Art. 11 Abs. 3 BZR gelten die max. Höhenkoten höchster Punkt des Gebäudes gemäss nachfolgendem Plan.
 - Für die Aussenräume gelten erhöhte gestalterische und ortsbildliche Anforderungen. Freiräume müssen öffentlich zugänglich sein. Die Übergänge zu benachbarten Grundstücken sind flussend und offen zu gestalten.

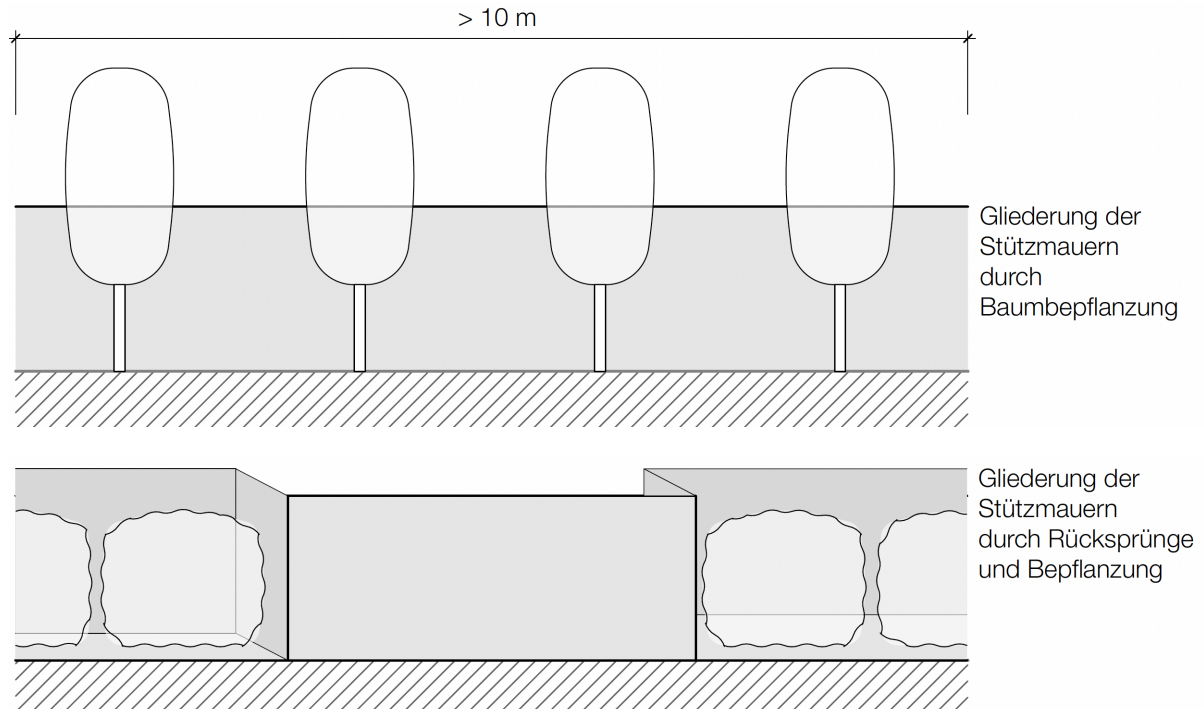


ANHANG 8: MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHENBARE GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE GLASI

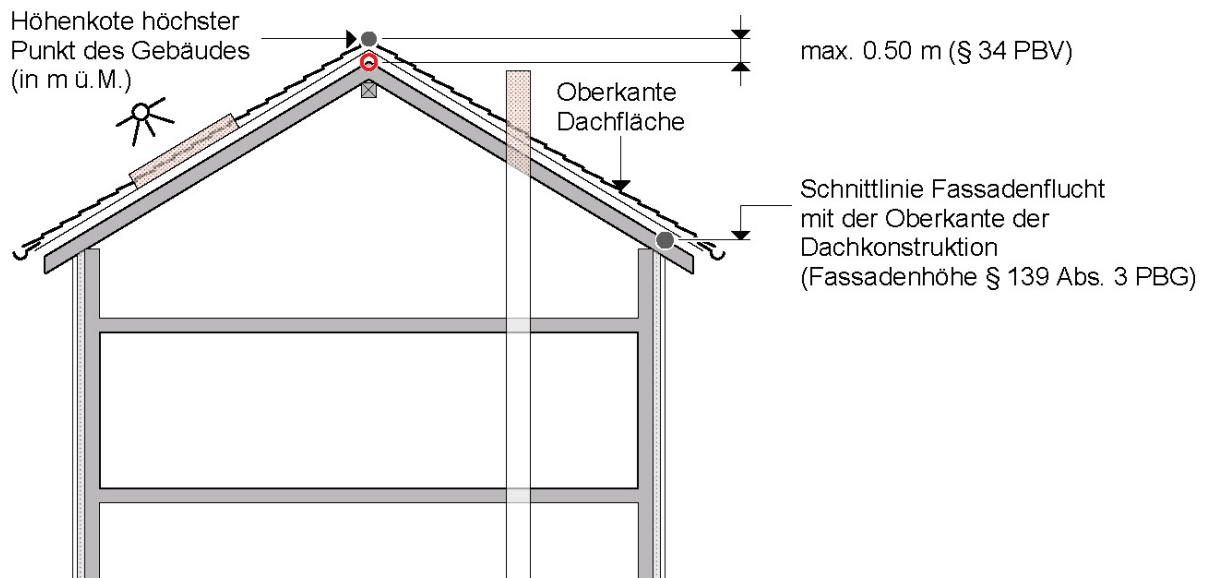


ANHANG 9: ERLÄUTERENDE SKIZZEN

Anhang 9.1: Skizzen zu Artikel 5 Siedlungsrand, Gliederung Stützmauern



Anhang 9.2: Skizze zu Artikel 11 bis 16 Gesamthöhe, Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (§ 139 Abs. 1 bis 3 PBG, § 34 PBV)

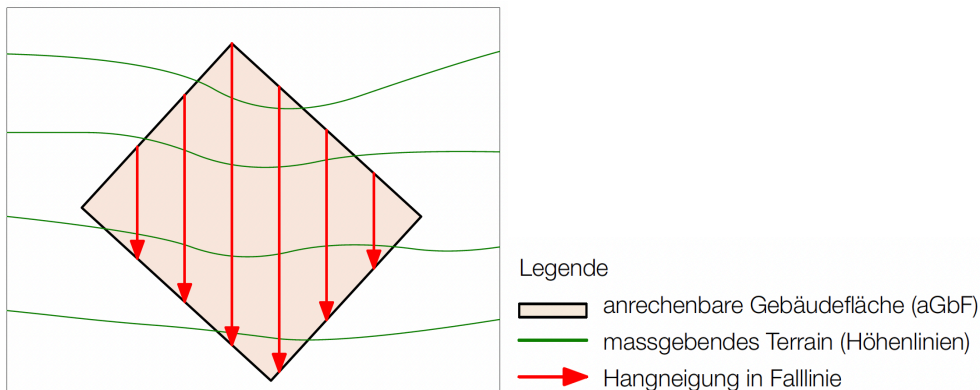


- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

Anhang 9.3: Skizzen zu Artikel 13 Abs. 3 Höhenbeschränkung

Hangneigung

Für die Festlegung der Hangneigung gilt das massgebende Terrain. Sie wird durch das max. Gefälle innerhalb der projizierten Fassadenlinie bzw. anrechenbaren Gebäudefläche des Hauptgebäudes definiert.



Hangneigung < 20 %: Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gilt nicht.

Hangneigung ≥ 20 %: Höhenbeschränkung gemäss Art. 13 Abs. 3 BZR gilt.

Höhenbeschränkung (Hangneigung ≥ 20 %)

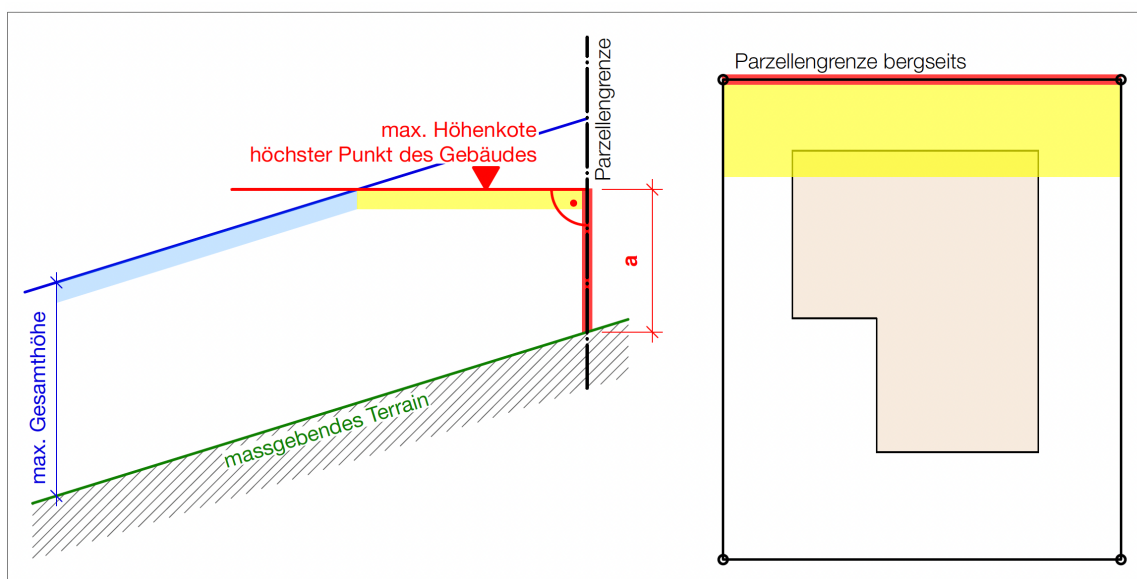
Die maximale zulässige Höhe eines Gebäudes wird definiert durch

- die max. Gesamthöhe und
- die Höhenbeschränkung max. Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes durch das Mass a an der bergseitigen Parzellengrenze.

Für die Wohnzonen A, B, C und D gilt das folgende Mass a:

- Wohnzone A: 11.5 m
- Wohnzone B: 10 m
- Wohnzone C: 8.5 m
- Wohnzone D: 7 m *

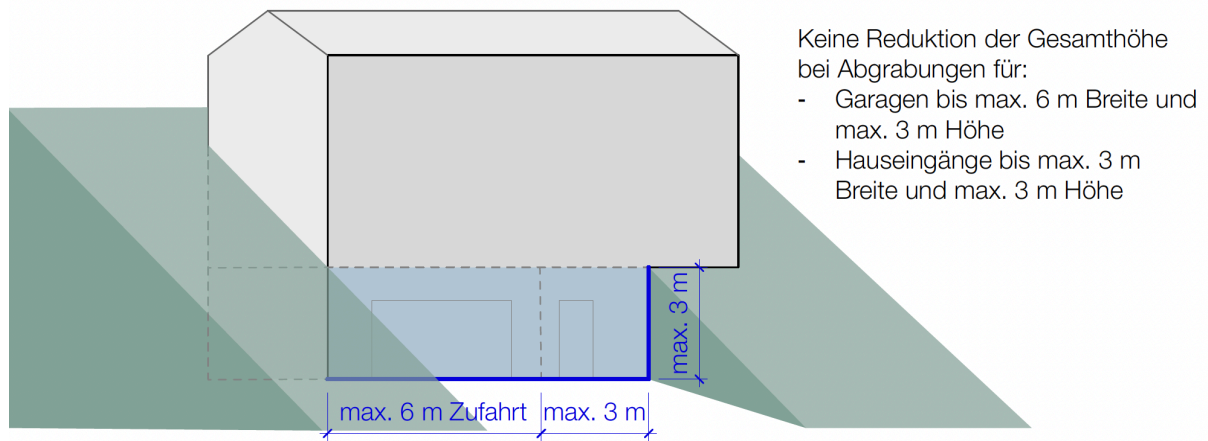
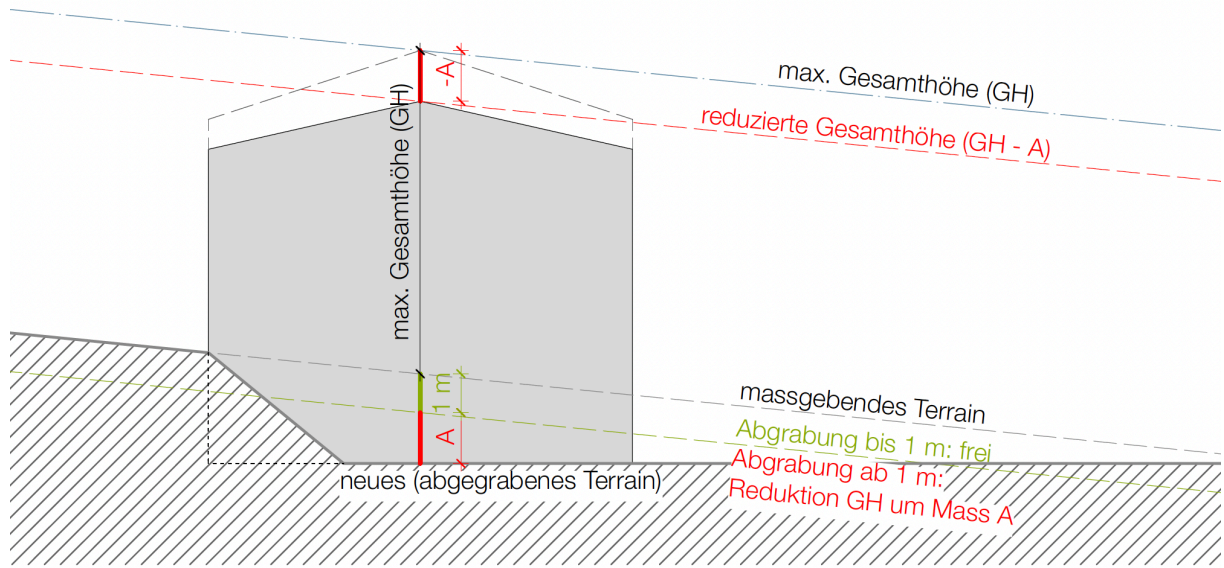
* Für die Parzellen, die an die Waldeggstrasse angrenzen, gilt anstelle der 7 m das max. Mass von 5 m.



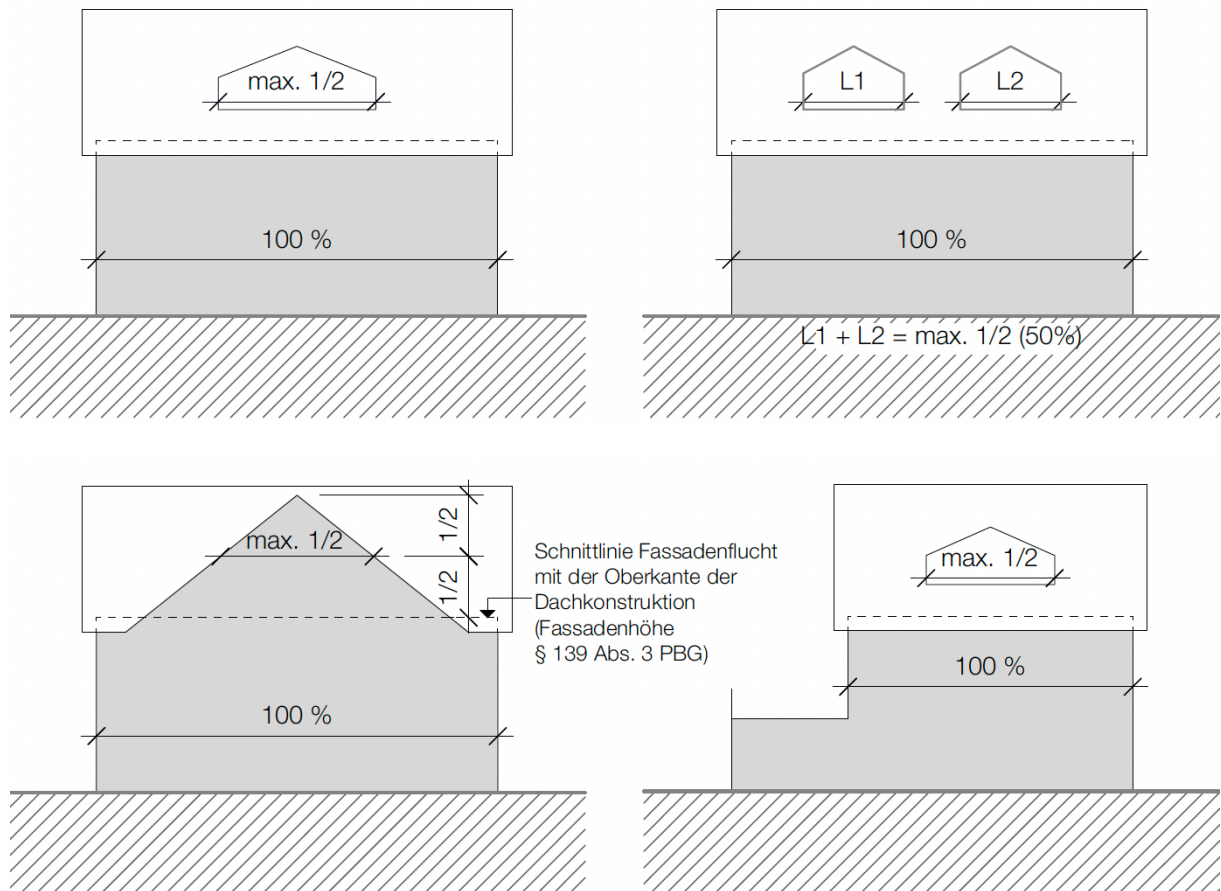
Geländeschnitt

Situation

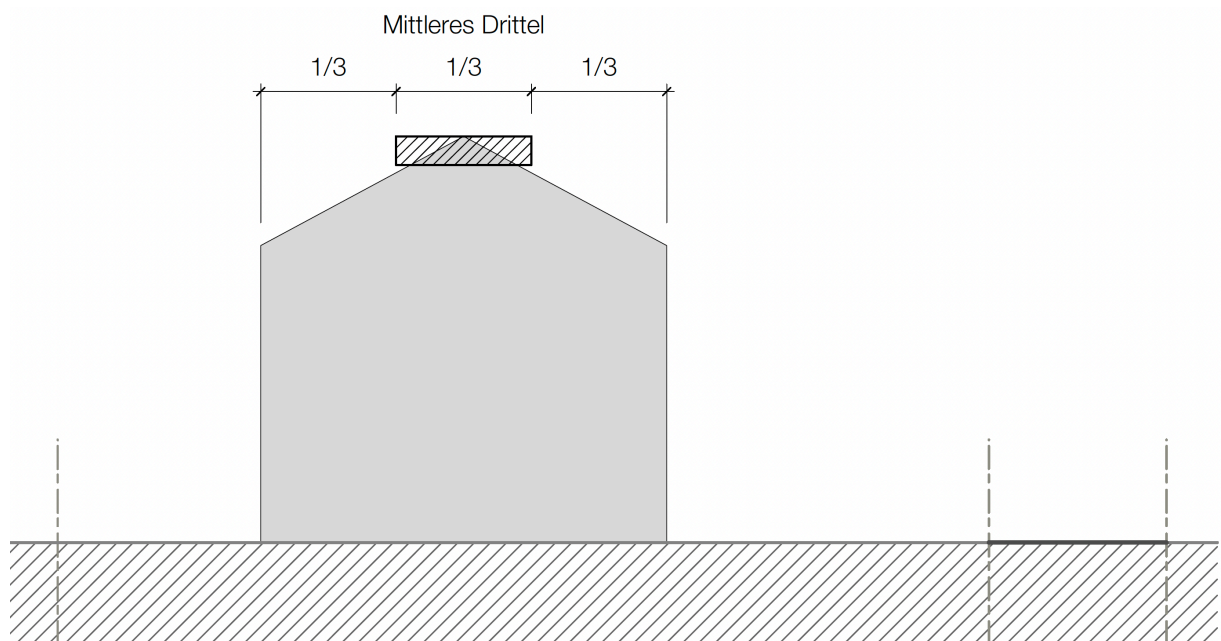
Anhang 9.4: Skizzen zu Artikel 39 Abgrabungen / zulässige Gesamthöhen



Anhang 9.5: Skizze zu Artikel 43 Absatz 2 Dachaufbauten (Lukarnen) und Dacheinschnitte



Anhang 9.6: Skizze zu Artikel 43 Absatz 5 Anordnung des Firstes



ANHANG 10: ETAPPIERUNGSPLAN

