



Egolzwil

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe vom 11. Dezember 2018

Inhalt

A	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
	Art. 1 Zweck	1
	Art. 2 Verfügbarkeit von Bauland	2
II.	Richtplanung	2
III.	Nutzungsplanung	2
1.	Gemeinsame Bestimmungen	2
2.	Bauziffern	2
	Art. 3 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer	3
3.	Baulinien	3
4.	Kantonaler Nutzungsplan	3
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
a	Allgemeine Bestimmungen	3
	Art. 4 Ausnahmebe-willigung	3
	Art. 5 Kleinwohnungsbonus	4
	Art. 6 Grundmasse Bauzonen	5
b	Bauzonen	6
	Art. 7 Dorfzone (D)	6
	Art. 8 Kernzone (K)	7
	Art. 9 Wohnzone B, Gebiet Weid	7
	Art. 10 Wohnzone Allmend 1 und 2 (W-AL-1 und W-AL-2) (siehe Anhang 4)	8
	Art. 11 Sonderbauzone Kirchmatt (SK)	9
	Art. 12 Sonderbauzone Baschimatt (SB)	9
	Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	9
c	Nichtbauzonen	10
	Art. 14 Landwirtschaftszone (LZ)	10
	Art. 15 Übriges Gebiet (ÜGc)	10
d	Schutzzonen	10
	Art. 16 Naturschutzzone (NS)	10
	Art. 17 Schutzzone Egolzwilersee (SE)	12
	Art. 18 Ortsbildzone (O)	13
	Art. 19 Kulturdenkmäler (siehe Anhang 1)	13
	Art. 20 Naturobjekte (NO)	13
e	Ortsplanungsverfahren	14
6.	Bebauungsplan	14
	Art. 21 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen	14

7.	Gestaltungsplan	14
	Art. 22 Gestaltungspläne.....	14
	Art. 23 Konkurrenzverfahren	15
8.	Planungszone	15
B.	Landumlegung und Grenzregulierung	15
C.	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	15
D.	Bauvorschriften	16
I.	Allgemeine Bestimmungen	16
	Art. 24 Bauen in lärmbelasteten Gebieten.....	16
II.	Erschliessung	16
	Art. 25 Abstellplätze für Personenwagen.....	17
	Art. 26 Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen	17
III.	Abstände	17
	Art. 27 Waldbaulinien	18
	Art. 28 Abstände Hecken, Feldgehölz, Uferbestockungen	18
IV.	Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	18
	Art. 29 Oberstes Geschoss, Dächer (siehe Anhang 2).....	18
	Art. 30 Terrassenhäuser	19
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	19
	Art. 31 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	20
	Art. 32 Terrainveränderungen, Stützmauern (siehe Anhang 3)	20
	Art. 33 Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen	21
	Art. 34 Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden	21
VI.	Sicherheit	21
	Art. 35 Technische Gefahren	21
	Art. 36 Gefahrenzonen allgemein (G).....	21
	Art. 37 Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa).....	22
	Art. 38 Gefahrenzone Rutschung, mittlere Gefährdung (G-Ru).....	23
	Art. 39 Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschadenfall	24
VII.	Schutz der Gesundheit	24
VIII.	Energie	24
IX.	Hochhäuser	24
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	24
XI.	Camping	25
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	25

E.	Baubewilligung und Baukontrolle.....	26
	Art. 40 Geltungsdauer Bewilligung	26
F.	Rechtsschutz.....	26
G.	Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	26
	Art. 41 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	27
	Art. 42 Gebühren	27
	Art. 43 Strafbestimmungen	27
H.	Schlussbestimmungen.....	28
	Art. 44 Inkrafttreten	28
	ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT	29
	Anhang 1: Verzeichnis der Kulturdenkmäler (gemäss Art. 19 BZR).....	30
	Anhang 2: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 29 BZR).....	31
	Anhang 3: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 32 BZR)	32
	Anhang 4: Wohnzone Allmend 1 und 2 (gemäss Art. 10 BZR)	33

Die Einwohnergemeinde Egolzwil erlässt, gestützt auf die §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und §§ 23 Abs. 3 und 24 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (SRL-Nr. 709a) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

A Planungsvorschriften

Hinweis auf PBG § 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

I. Allgemeine Bestimmungen

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

Art. 1 Zweck

- 1 Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung des "Räumlichen Umsetzungsprogrammes zum Leitbild, Siedlungsleitbild light"¹, durch
- a. den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente, der Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten,
 - b. die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Ökologie,
 - c. die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung,
 - d. den Schutz der wichtigen Landschaftsräume und Naturrelemente.

¹ Das "Räumliche Umsetzungsprogramm zum Leitbild, Siedlungsleitbild light" ist das Strategiepapier der Gemeinde Egolzwil und zeigt die räumliche Entwicklung in 5 Bildern auf. Vom Gemeinderat am 14. April 2009 genehmigt.

Art. 2
Verfügbarkeit von
Bauland

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. Richtplanung

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

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG	§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
	§ 24	Ausnützungsziffer
	§ 25	Überbauungsziffer
	§ 26	Baumassenziffer
	§ 27	Grünflächenziffer
	§ 28	Versiegelungsanteil
	§ 29	Berechnungsweise

Art. 3
Berechnungsfaktor
zur Ausnützungszif-
fer

- 1 Im Sinn von § 9 Abs. 2 Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt der Berechnungsfaktor nach § 9 Abs. 1 PBV für alle Zonen 1.0.

3. Baulinien

Hinweis auf PBG	§ 30	Zweck und Wirkung
	§ 31	Verfahren
	§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG	§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
	§ 33b	Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

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

a Allgemeine Bestimmungen

Art. 4
Ausnahmebe-
willigung

- 1 Der Gemeinderat kann in Ergänzung des § 37 PBG Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements bewilligen,
- wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Ortsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde.
 - für Bauten im öffentlichen Interesse.
 - für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten innerhalb der Dorf-, Kern- und den Wohnzonen.
 - beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt.

- e. für provisorische Bauten mit der Auflage einer zeitlichen Beschränkung.
 - f. bei Vorliegen eines Gestaltungsplanes, der die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG einhält.
 - g. bei der Sanierung bestehender Flachdächer durch Steildächer im Sinn von Art. 29 BZR, welche vor 2003 erstellt wurden.
- 2 Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden.
- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eintragen lassen.

Art. 5
Kleinwohnungsbonus

- 1 Bei Neubauten und baulichen Erweiterungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Wohnzone B wird für eine Kleinwohnung ein Ausnützungsbonus von 0.05 gewährt, sofern die Kleinwohnung anrechenbare Geschossfläche gemäss § 9 PBV belegt.
- 2 Als Kleinwohnung werden 1.5 bis 2.5 Zimmerwohnungen mit Kochmöglichkeit und Nasszelle gezählt, die in sich geschlossenen eine Wohneinheit bilden, einen frei zugänglichen, nicht über die Hauptwohnung führenden Zugang bieten und nicht mehr als 60 m² AGF aufweisen.
- 3 Bei Neu- oder Ausbau gilt als Kleinwohnung auch der Nachweis, dass alle Installationen vorbereitet sind und die Umwandlung in eine Kleinwohnung ohne nennenswerte Massnahmen jederzeit möglich ist.

**Art. 6
Grundmasse
Bauzonen**

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer (§24 PBG)	Talseitige Fassadenhöhe (§122 PBG) max. in m	Gebäuelänge max. in m	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV	Ergänzende Bestimmungen
Dorfzone	D	ja	ja	ja ^a	nein	frei	frei	frei	III	Art. 7
Kernzone ^{b,c}	K	ja ^d	ja	ja	nein	0.60	11.5	frei	III	Art. 8
Wohnzone A ^c	WA	ja ^e	ja	nein	nein	0.50	11.5	30	II	nein
Wohnzone B ^f	WB	ja	ja ^g	nein	nein	0.35	8.5 ^h	25	II / III ⁱ	Art. 9
Wohnzone Allmend 1 und 2	W-AL-1 W-AL-2	ja	ja	nein	nein	-	11.5 (W-AL-1) 8.5 (W-AL-2)	45(W-AL-1) 25(W-AL-2)	II	Art. 10
Sonderbauzone Kirchmatt	SK	ja ^j	ja	ja	nein	Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen nicht überschritten werden.			III	Art. 11
Sonderbauzone Baschimatt	SB	ja	ja	ja	nein	Siehe Artikel 12			III	Art. 12
Gemischte Zone für Arbeiten und Wohnen ^{k,l}	A+W	ja ^m	ja	ja	nein	0.8	11.50	frei	III	nein
Arbeitszone ⁿ	A	Siehe 46 PBG	ja	ja	ja	Die zulässigen Masse legt der Gemeinderat unter gebührender Beachtung der betrieblichen Erfordernisse im Einzelfall fest. ^o			IV	nein
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	Siehe § 48 PBG				Siehe Artikel 13			II / III ⁱ	Art. 13
Grünzone	GR	Vorschriften gemäss § 50 PBG ^p							III	nein

- a) Mässig störende Gewerbebetriebe sind nur zulässig, sofern sie baulich mit der Wohnnutzung kombiniert sind.
- b) In der Kernzone besteht für Bauvorhaben eine Gestaltungsplanpflicht.
- c) Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- d) In der Kernzone sind Ein- und Zweifamilienhäuser nur zulässig, wenn sie Teil einer nach Gesamtkonzept erstellten Siedlungseinheit sind.
- e) In der Wohnzone A sind keine Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig.
- f) In der Wohnzone B sind Terrassenbauten nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.
- g) Nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in den Wohnbauten integriert sind.
- h) Der Gemeinderat kann die Firstrichtung gebietsweise festlegen.
- i) Zuweisung im Zonenplan.
- j) Wohnraum ist im Rahmen des heute vorhandenen Bauvolumens gestattet.
- k) Es dürfen lediglich kleinere freie Lager- und Umschlagplätze in Verbindung mit Gewerbebauten angelegt werden. An deren Einordnung und Gestaltung sind strenge Anforderungen zu stellen.

- l) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in der Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
- m) In der A+W dürfen Wohnungen nur im Zusammenhang mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben erstellt werden.
- n) In der Arbeitszone Grossmatt westlich der Kantonsstrasse sind publikumsintensive Nutzungen sowie Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen erzeugen, ausgeschlossen.
- o) In der Arbeitszone Grossmatt westlich der Kantonsstrasse gilt eine Bebauungsplanpflicht. Der Gemeinderat kann das Gebiet von der Bebauungsplanpflicht befreien, wenn ein Gestaltungsplan über das gesamte Gebiet vorliegt, der insbesondere die Erschliessung regelt.
- p) Die Grünzone ist von Bauten und – mit Ausnahme der Allmendstrasse – von Anlagen frei zu halten; die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet.

b Bauzonen

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

Art. 7 Dorfzone (D)

- 1 Zweck:
Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung der baulichen Struktur und der traditionellen Bauweise sowie die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten ins Ortsbild.
- 2 Bauweise:
Für Um- und Anbauten sind die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen massgebend. Der Gemeinderat legt für Anbauten die übrigen Gebäudedimensionen von Fall zu Fall fest. Der Wiederaufbau ist in den alten Ausmassen zulässig. Ersatzneubauten haben sich am bisherigen Bestand zu orientieren. Falls wesentliche Abweichungen davon beabsichtigt sind, so ist anhand eines Vorprojektes nachzuweisen, dass dadurch eine ebenbürtige Einordnung in das Ortsbild gewährleistet werden kann. Die gleiche Regelung gilt sinngemäss für Neubauten.
- 3 Gebäudegestaltung:
Die Gebäude sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Proportionen, Gliederung und Massstäblichkeit in Übereinstimmung mit der baulichen Umgebung stehen.

- 4 Dachgestaltung:
Es sind nur Giebeldächer gestattet.
- 5 Umgebungsgestaltung:
Die bestehenden Vorgärten, insbesondere die gestalteten Vorbereiche auf Strassenniveau, sind als prägende Elemente zu erhalten. Der Gemeinderat hat in der Baubewilligung die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze herabzusetzen, wenn dies der Schutz des Ortsbildes erfordert oder dadurch Vorgärten zweckentfremdet werden müssten.
- 6 Abbrüche:
Abbrüche von Bauten, Bauteilen und Anlagen sind bewilligungspflichtig. Abbrüche dürfen nur bewilligt werden, wenn das Bauprojekt den baurechtlichen und baugestalterischen Anforderungen entspricht und den Sicherheitsanforderungen genügt. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Baubewilligung vorliegen und die Verwirklichung des Bauprojektes gesichert oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse sein.
- 7 Unterstützungsbeitrag:
Für Massnahmen, die durch planerische Festlegungen zur Erhaltung und Verschönerung des Ortsbildes nötig werden und dem betroffenen Grundeigentümer nachgewiesenermassen Mehrkosten verursachen, kann der Gemeinderat Unterstützungsbeiträge entrichten.

**Art. 8
Kernzone
(K)**

In den unüberbauten Bereichen der Kernzone darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe städtebauliche Qualität sicherstellt. Abweichungen im Sinn von Art. 22 Abs. 3 BZR sind nur im Konkurrenzverfahren gemäss Art. 23 BZR zulässig. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Gemeinde kann sich daran beteiligen. Der Gemeinderat kann von einem Konkurrenzverfahren absehen, wenn der Gestaltungsplan auf einem von Gemeinderat erlassenen Gestaltungskonzept basiert.

**Art. 9
Wohnzone B, Gebiet
Weid**

In der Wohnzone B im Gebiet Weid, darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gemäss Perimeter im Zonenplan gebaut werden.

Der Gestaltungsplan muss:

- eine besondere hohe Wohnqualität mit Aussicht der einzelnen Wohnungen in Richtung Süden,
- einen behutsamen Umgang mit den Terrain,

- die Strassenerschliessung ausschliesslich ab der Engelbergstrasse, des nördlichen Haldenwegs und dem Kirchrain,
- die Möglichkeit zur Etappierung in mindestens 2 Bauetappen sowie
- die Realisierung eines heckenartigen Abschlusses entlang der westlichen Grenze der Parzelle Nr. 55 sicherstellen.

Art. 10
Wohnzone Allmend 1
und 2
(W-AL-1 und W-AL-2)
(siehe Anhang 4)

- 1 In der Wohnzone Allmend 1 dürfen maximal 3'800 m² anrechenbare Geschossfläche als Geschosswohnungen in drei etwa gleichgrossen, gut dem Hangverlauf angepassten Baukörpern realisiert werden. Die Bauten sind in einem Bereich von maximal 25.00 m ab Allmendstrasse zu erstellen.

In der Wohnzone Allmend 2 dürfen insgesamt maximal 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche verteilt auf mindestens zwei Baukörper von maximal je 500 m² oder maximal drei Baukörper von 333 m², wobei je ein Gebäude auf den Parzellen Nrn. 155 und 73 stehen muss, realisiert werden.

- 2 In der Wohnzone Allmend 1 ist das Terrain zwischen Panoramastrasse und Allmendstrasse im natürlichen Verlauf zu belassen. Gestaltete Aussenräume sind nur im gebäudenahen Bereich zulässig. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist auf Vernetzungsachsen für Kleintiere zu achten.
- 3 In der Wohnzone Allmend 1 darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen der Bestimmungen dieses Artikels nicht abgewichen werden. Insbesondere Abweichungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und sowie die nicht anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 10 Abs. 2 PBV sind darin enthalten.
- 4 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Erarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 23 BZR erfolgt. Der Gemeinderat kann von einem Konkurrenzverfahren absehen, wenn der Gestaltungsplan auf einem von Gemeinderat erlassenen Gestaltungskonzept basiert. Die Bauprojekte in der Wohnzone Allmend 1 sind zwingend auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 23 BZR zu realisieren. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Gemeinde kann sich daran beteiligen.

**Art. 11
Sonderbauzone
Kirchmatt
(SK)**

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

**Art. 12
Sonderbauzone Baschimatt
(SB)**

- 1 In der Sonderbauzone Baschimatt sind Bauten und Anlagen zulässig, die der Erhaltung, der Erneuerung und der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes (Gebäudenummer 236) auf der Parzelle Nr. 470 dienen. Erlaubt sind zudem Freizeitanlagen für Unterhaltungs- und gastronomische Zwecke, Teich- und Parkanlagen, sofern diese in einer direkten betrieblichen Verbindung zum bestehenden Betrieb stehen. Wohnbauten sind im westlichen Teil der Zone entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse und im südwestlichen Teil in den bestehenden Wohnbauten zulässig.
- 2 Ausnützung und Abstände sowie Länge, Breite und Höhe der Bauten und Anlagen sowie ihre genaue Nutzung legt der Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen – insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes – im Rahmen eines Gestaltungsplanes fest. Dieser Gestaltungsplan sowie wichtige Änderungen dieses Planes sind vor der Auflage der für die Raumplanung zuständigen kantonalen Behörde vorzulegen.

**Art. 13
Zone für öffentliche
Zwecke
(ÖZ)**

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:
 - a. Zone ÖZ (1): Kirchliche Bauten und Friedhof, Lärmempfindlichkeitsstufe II
 - b. Zone ÖZ (2): Gemeindezentrum, Verwaltung, schulische Anlagen, Sportanlagen, Lärmempfindlichkeitsstufe II
 - c. Zone ÖZ (3): Strafanstalt mit zugehörigen Betriebszweigen, die Geländeformen sind bestmöglich zu erhalten. Lärmempfindlichkeitsstufe III
 - d. Zone ÖZ (4): Containerstandort, Werkhof, Sammelstelle, Parkplätze, Lärmempfindlichkeitsstufe III
- 2 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

c Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG	§	54	Landwirtschaftszone
	§	56	Übriges Gebiet
	§	57	Gefahrenzone
	§	58	Freihaltezone

Art. 14 Landwirtschaftszone (LZ)

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sich in Proportion, Form- und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung gut ins Landschaftsbild einzufügen. Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind im hofnahen Bereich und räumlich in die bestehenden Hofstrukturen zu integrieren. Kleinbauten und Kleinanlagen wie Unterstände und dergleichen, die optisch nicht wesentlich in Erscheinung treten, sind davon ausgenommen.
- 3 Massnahmen die zu landschaftsprägenden Veränderungen der Geländeform und zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere sind grossflächige Materialabbau und grossflächige Materialablagerungen sowie Begradigungen von Waldrändern untersagt. Der Gemeinderat kann kleinere Abgrabungen, Aufschüttungen und Planierungen gestatten, wenn sie aufgrund der betrieblichen Nutzung notwendig sind.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15 Übriges Gebiet (ÜGc)

- 1 Für das Gebiet Wauwilermoos gelten die kantonalen Schutzbestimmungen (Verordnung zum Schutz des Wauwilermooses vom 10. Juli 1970).
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

d Schutzzonen

Hinweis auf PBG	§§	60	Schutzzonen
-----------------	----	----	-------------

Art. 16 Naturschutzzone (NS)

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch wertvoller Naturstandorte.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
 - Bauten und Anlagen jeder Art,

- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau),
 - Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts,
 - Erstellen von neuen Wegen und Leitungen,
 - Ausgrabungen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen, Aufforsten und Anlegen neuer Baumbestände,
 - Das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.
- 3 Auf Flächen, welche für eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll sind, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
- Die Vegetation ist einmal pro Jahr zu schneiden, das Schnittgut ist abzuführen.
 - Die Feuchtgebiete sind im Zeitraum von Mitte September bis Februar zu mähen.
 - Die Trockengebiete dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
 - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sind verboten.

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

- 4 Nutzung und Pflege im Sinn von Abs. 3 werden in Verträgen mit dem Kanton und den BewirtschafterInnen oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 22 und § 28 NLG).
- 5 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 6 Ausnahmen von 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.

- 7 Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

**Art. 17
Schutzzone
Egolzwilersee
(SE)**

- 1 Die Schutzzone bezweckt die Erhaltung der See- und Uferlandschaft des Egolzwilersees als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Freihaltung der angrenzenden Landschaft vor Bauten und Anlagen.
- 2 Die Schutzzone ist unterteilt in eine Naturschutzzone und eine Umgebungszone. Die Naturschutzzone, gemäss Zonenplan, umfasst den Wasser- und Uferbereich, sowie eine Pufferzone. Die Umgebungszone schliesst sich der Naturschutzzone an. Ihre Ausdehnung ist im Zonenplan festgehalten.
- 3 In der Naturschutzzone sollen die Ufervegetation sowie andere naturnahe und standortgemässe Lebensräume für Tiere und Pflanzen erhalten, gefördert oder wiederhergestellt werden. Jegliche Nutzung die diesem Zweck zuwiderläuft, ist verboten. Insbesondere ist verboten:
 - a. Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern.
 - b. Ackerbau sowie privaten oder gewerblichen Gartenbau zu betreiben.
 - c. Vieh zu weiden.
 - d. Dünger und Pflanzenschutzmittel aller Art auszubringen.
 - e. Pflanzen zu zerstören, auszugraben, zu pflücken, zu zerschütten und dergleichen.
 - f. Tiere zu stören, einzufangen, zu sammeln oder zu töten.Die fischereiliche Nutzung und die Jagd bleiben im bisherigen Rahmen gewährleistet.
- 4 In der Umgebungszone bleibt die landwirtschaftliche Nutzung im bisherigen Umfang gewährleistet. Bauten und Anlagen (inkl. Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und dergleichen), der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzung sind untersagt.
- 5 Von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen.
- 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 18
Ortsbildzone
(O)

- 1 Die Ortsbildzone überlagert die Landwirtschaftszone und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Es gelten die Bestimmungen von Art. 7 BZR (Dorfzone) mit Ausnahme der Nutzungsbestimmungen.

Art. 19
Kulturdenkmäler
(siehe Anhang 1)

- 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 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturdenkmäler in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 20
Naturobjekte
(NO)

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

e Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG §§ 61-64 Ortsplanungsverfahren

6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG § 65 Zweck
§ 66 Form und allgemeiner Inhalt
§ 67 Besonderer Inhalt
§ 68 Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69 Planungsverfahren
§ 70 Rechtswirkung
§ 71 Kosten

Art. 21 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen

Der Gemeinderat erlässt Bebauungspläne.

7. Gestaltungsplan

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

Art. 22 Gestaltungspläne

- 1 Im Zonenplan sind spezielle Gebiete mit einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht belegt. Diese Baugebiete sind besonders exponiert und erfordern bezüglich Gestaltung, Bepflanzung, Erschliessung und Energieeffizienz eine besonders sorgfältige Planung. Es kann ein Energiekonzept verlangt werden.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt in allen Zonen 3'000 m².
- 3 Mit Ausnahmen in den Wohnzonen Allmend 1 und 2 kann der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 4 folgende Abweichungen von der maximalen zonenkonformen Fassadenhöhe und der Ausnutzungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

- a. Gestaltungspläne ohne Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen keine zusätzlichen 3 m Fassadenhöhe, Erhöhung AZ um bis zu 5 %.
 - b. Gestaltungspläne mit Erarbeitung in einem Konkurrenzverfahren: in allen Bauzonen mit Ausnahme der WB zusätzliche 3 m Fassadenhöhe, Erhöhung AZ in allen Bauzonen um bis zu 15 %.
- 4 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 von Terrainveränderungen und der Begrünung darzustellen.
- 5 Der Gemeinderat kann die Realisierung von Teilen des Gestaltungsplans auf maximal 5 Jahre etappieren.
- 6 Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan, der innert 8 Jahren seit dem Inkrafttreten nur zu einem geringen Teil zur Ausführung gelangte, aufheben oder überarbeiten lassen. Im Übrigen gilt § 80 PBG.

Art. 23
Konkurrenzverfahren

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.

8. Planungszone

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

B. Landumlegung und Grenzregulierung

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

C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG	§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§§ 106-108	Entschädigungen

D. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG	§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
	§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund;
	§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
	§ 116	Reklameverordnung

Art. 24 Bauen in lärmbe- lasteten Gebieten

- 1 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 erstellt werden.
- 2 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.
- 3 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 4 Bei Baugesuchen entlang der Kantonsstrasse ist aufzuzeigen, wie der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.
- 5 Bei Neuerschliessungen und Gestaltungsplänen entlang der Kantonsstrasse muss aufgezeigt werden, dass der Planungswert eingehalten werden kann.

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG	§ 117	Grundsatz
	§ 118	Zufahrt
	§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 25
Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Bei Ein- bis Dreifamilienhäusern sind pro Wohneinheit 2 Personenwagen-Abstellplätze und bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen mindestens je 1.5 Autoabstellplätze zu erstellen. Halbe Parkplätze sind auf die nächst höhere Zahl aufzurunden. Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung haben 3 Abstellplätze, wovon einer überdeckt sein soll, zu erstellen. Garagenvorplätze sind nicht als Abstellplätze anrechenbar. Bei anderen Nutzungen (Läden, Cafés, Restaurants, Büroräume, Gewerbebetriebe etc.) legt der Gemeinderat die Anzahl zu erstellender Abstellplätze aufgrund der VSS-Normen fest. Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind pro Wohnung 0.25 Besucherparkplätze zu erstellen und als solche zu reservieren.
- 2 Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 3 Die vorgeschriebenen Personenwagen-Abstellplätze sind abseits des Strassenraumes auf privatem Grund zu realisieren. Sie sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 4 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS-Normen genügen.
- 5 Der Gemeinderat ist berechtigt, nach § 94 StrG, die Abstell- und Verkehrsflächen zu regeln bzw. herabzusetzen.
- 6 Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 5'000.00 (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.

Art. 26
Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen

Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind genügend ohne Treppe zugängliche Fahrrad- und Kinderwagen- Abstellplätze zu erstellen.

III. Abstände

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

Art. 27
Waldbaulinien

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

Art. 28
Abstände Hecken, Feldgehölz, Uferbestockungen

- 1 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:

Hochbauten aller Art 4.00 m

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 3.00 m

Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.00 m

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

- § 138 Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139 Berechnung der Höhenmasse

Art. 29
Oberstes Geschoss, Dächer
(siehe Anhang 2)

- 1 Dächer haben sich in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen. Dächer bis 7° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 40 m² sind zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung, Vordächer, Dachvorsprünge etc.
- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.
- 3 Der höchste Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 2.50 m über die zulässige talseitige Fassadenhöhe hinausragen.
- 4 Für das Geschoss, das über die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe hinausreicht, ist an einer der Fassaden ein Rücksprung einzuhalten. Der Rücksprung muss einen Winkel von 45° ab Fassade einhalten. Bezugspunkt ist die zulässige talseitige Fassadenhöhe. Im Gelände mit mehr als 20% Neigung ist der Rücksprung talseitig anzubringen. Im Bereich des Rücksprungs sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachvorsprünge dürfen bis zu 1.0 m in den Rücksprung hineinragen.
- 5 Bei Gebäuden mit First quer zum Hang und mit nach Aussen geneigtem Schrägdach ist ein talseitiger Rücksprung gemäss

Abs. 4 ist nicht erforderlich, wenn der First beidseitig mind. 2.50 m von den seitlichen Fassaden rückversetzt ist.

- 6 Die zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 6 erhöht sich um das für Hauseingänge und Garagenzufahrten notwendige Mass, wenn diese – an der relevanten Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.
- 7 Rücksprünge an der talseitigen Fassade werden für die Bestimmung der talseitigen Fassadenhöhe nicht berücksichtigt.
- 8 Über die zulässigen Masse gemäss Abs. 3 und 4 dürfen nur technisch notwendige Aufbauten hinausragen.

Art. 30
Terrassenhäuser

- 1 Terrassenhäuser sind optimal in das Terrain einzupassen. Unüberbaute Grundstückteile sind in ihrer natürlichen Geländeform und Topographie sichtbar zu belassen. Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dies einer besseren Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung dient.
- 2 Terrassenhäuser haben mindestens 3 sichtbare Geschosse aufzuweisen und sind nach max. 6 Geschossen zu unterbrechen. Die zonengemässe Gebäudelänge darf in Hangrichtung überschritten werden.
- 3 Mit Ausnahme des untersten sichtbaren Geschosses sind übereinander liegende Geschosse mindestens 3.00 m zurückzusetzen.
- 4 Bei seitlicher Betrachtung darf in jedem Vertikalschnitt kein Gebäudeteil höher als 8.50 m über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen.
- 5 Das oberste Geschoss eines Terrassenhauses muss mit flachen Dächern bis maximal 7° abgeschlossen werden.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

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

Art. 31
Schutz des Orts- und
Landschaftsbildes

- 1 An den Fassaden sind grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen nicht zugelassen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung für grössere oder exponierte Bauvorhaben von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Projekten abhängig zu machen. Er kann dafür den Beizug von qualifizierten Architekten oder die Durchführung eines ordentlichen Konkurrenzverfahrens (siehe Art. 23) von der Bauherrschaft verlangen und unterstützen.
- 3 Zur Eingliederung von Bauten oder einzelnen Bauteilen kann der Gemeinderat vom Gesuchsteller einen verbindlichen Begrünungsplan verlangen oder durch einen Fachmann auf Kosten des Gesuchstellers ausarbeiten lassen. Dieser ist Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens gemäss § 62 Abs.1c PBV. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung ausschliesslich einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.
- 4 Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 32
Terrainveränderungen,
Stützmauern
(siehe Anhang 3)

- 1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 2.00 m überragen.
- 2 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben innerhalb der Geländenorm folgende Masse einzuhalten. Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°
 - ab gewachsenem Terrain max. Höhe 2.00 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 3.00 m
- 3 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.
- 4 Bei Vorliegen besonderer Umstände kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

Art. 33
Ersatzabgabe für
Spielplätze und an-
dere Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe beträgt je 100 m² anrechenbare Geschossfläche Fr. 1'500.00 (Stand 2005). Der Ansatz wird alle 5 Jahre nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Im Übrigen gilt § 158 und 159 PBG.

Art. 34
Anlagen der Ener-
giegewinnung an
Gebäuden

Anlagen der Energiegewinnung an Gebäuden sind besonders sorgfältig anzuordnen und nach Möglichkeit als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Aufgeständerte Anlagen dürfen die zulässigen Höhenmasse gemäss Art. 6 und 29 nicht überschreiten.

VI. Sicherheit

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

Art. 35
Technische Gefahren

- 1 Bei Ein- und Umzonungen in technischen Gefahrenbereichen² der SBB – Linie, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen oder Schutzmassnahmen am geplanten Objekt zu prüfen.

Art. 36
Gefahrenzonen
allgemein
(G)

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die gestützt auf die Gefahrenkarten festgelegten Gefahrenzonen in den Bauzonen sind im Zonenplan dargestellt.

² Von technischen Gefahren betroffene Gebiete, sogenannte technische Gefahrenbereiche, sind gemäss kantonalem Richtplan in einer technischen Gefahrenkarte (Konsultationskarte) vermerkt. Der Fachbereich Risikoversorge der Dienststelle Umwelt und Energie stellt den Gemeinden die Konsultationskarte zur Verfügung.

- 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 bei der Gemeindeverwaltung 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 Gebiets 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. 37
Gefahrenzone Wasser, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa)

- 1 Die Gefahrenzone Wasser mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Wa) dient 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- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 38
Gefahrenzone
Rutschung, mittlere
Gefährdung
(G-Ru)

- 1 Die Gefahrenzone Rutschung mit mittlerer/geringer Gefährdung (G-Ru) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen / Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

- 3 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 2 vorzunehmen.
- 4 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie).

Art. 39
Erweiterte Bestandesgarantie bei Feuer und im Elementarschadenfall

In Ergänzung zu § 178 PBG dürfen Bauten und Anlagen in der Bauzone, die vor Inkrafttreten dieses Reglementes bestanden haben, in der gleichen Art wieder aufgebaut werden, wenn sie ganz oder teilweise durch Feuer oder Elementarschäden zerstört wurden.

VII. Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG	§	150	Baustoffe
	§	151	Benützung der Bauten und Anlagen
	§	152	Besonnung
	§	153	Belichtung und Belüftung
	§	154	Raummasse
	§	155	Isolationen
	§	156	Ausnahmen
	§	157	Behindertengerechtes Bauen
	§§	158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
	§	161	Vermeidung übermässiger Immissionen
	§	162	Bezug von Neubauten

VIII. Energie

Hinweis auf PBG	§	163	Ausnützung der Energie
	§	164	Isolation gegen Wärmeverlust
	§	165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG	§	166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
	§	167	Besondere Voraussetzungen
	§	168	Profile

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG	§	169	Begriffe
-----------------	---	-----	----------

§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG	§ 174	Campieren
	§ 177	Fahrende

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG	§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
	§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
	§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

E. Baubewilligung und Baukontrolle

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

Art. 40 Geltungsdauer Be- willigung

Die Frist gemäss § 201 Abs. 1b PBG, nach der die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten unterbrochen werden, beträgt 1 Jahr ab Unterbruch der Bauarbeiten.

F. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG	§ 206	Rechtsmittel
	§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

G. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG	§ 208	Aufsicht
	§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
	§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
	§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
	§ 212	Kosten
	§ 213	Strafbestimmung
	§ 214	Anzeigepflicht

Art. 41
Zuständige Behörde,
Baukommission,
Gutachten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, wichtige Baufragen, grössere Bauvorhaben und Gestaltungspläne auf Kosten der Gesuchsteller durch neutrale Fachleute begutachten zu lassen.
- 3 Der Gemeinderat hat bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes eine Stellungnahme der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald einzuholen.

Art. 42
Gebühren³

- 1 Die Gemeinde stellt die Gebühren für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben nach Aufwand in Rechnung. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz eigener Auslagen.
- 2 Die Gemeinde ist berechtigt, auf Kosten des Gesuchstellers/der Gesuchstellerin externe Fachpersonen zur Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben beizuziehen. Die Rechnungstellung hat nach Aufwand gemäss dem massgebenden Stundenansatz von Abs. 3 zu erfolgen. Zudem haben die externen Fachpersonen Anspruch auf Ersatz von Auslagen.
- 3 Die Gemeinde legt den massgebenden Stundensatz zwischen Fr. 60.- und Fr. 200.- fest.
- 4 Der Ersatz von Auslagen der Gemeinde wird nach den Bestimmungen der Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden in Rechnung gestellt.
- 5 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 6 Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Auslagen Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 43
Strafbestimmungen

- 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 Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des

³Fassung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2018.

Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu Fr. 100'000.00 bestraft. In leichten Fällen oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu Fr. 40'000.00.

- 3 Wer die Vorschriften in den Artikeln 18, 19 und 20 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.00, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000 bestraft.

H. Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG	§§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
	§§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
	§§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 44 Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.
- 2 Alle mit ihm im Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 28. September 2004 und sämtliche Nachträge werden aufgehoben.
- 3 Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen

Egolzwil, 11. Dezember 2018

Gemeinderat Egolzwil

Roland Wermelinger
Vizepräsident

David Schmid
Gemeindeschreiber

Das Bau- und Zonenreglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 29. Januar 2013 beschlossen und durch den Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 932 vom 27. August 2013.

Die Änderung von Art. 42 (Gebühren) wurde von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2018 beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 39 vom 15. Januar 2019 genehmigt.

ANHÄNGE ZUM BAU- UND ZONENREGLEMENT

- Anhang 1: Verzeichnis der Kulturobjekte (gemäss Art. 19 BZR)
- Anhang 2: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 29 BZR)
- Anhang 3: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 32 BZR)
- Anhang 4: Wohnzone Allmend 1 und 2 (gemäss Art. 10 BZR)

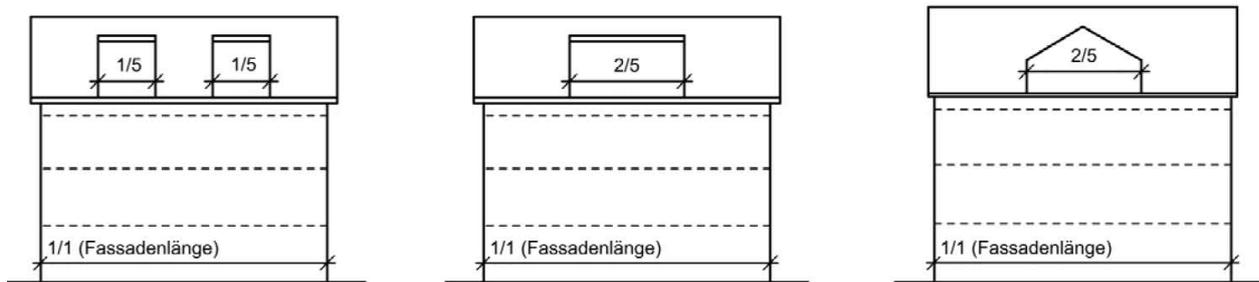
Anhang 1: Verzeichnis der Kulturdenkmäler (gemäss Art. 19 BZR)

Nr.	Objekt	Assekuranz Nr.	Standortparzellen
1:	Engelberg: Wohnhaus und Stallscheune	34	168
2:	Engelberg: Wohnhaus und Stallscheune	2, 35	317
3:	Engelberg: Wohnhaus und Stall, Scheune	32	154
4:	Am See: Wohnhaus	2	133
5:	Feld: Wohnhaus	1	131
6:	Hübeli: Bauernhaus, Stallscheune und Nebengebäude	28	207
7:	Wärterhaus Hofacher: ehem. Bahnwärterhaus, Wohnhaus	51A	616
8:	Ehemaliges Bahnwärterhaus und Barrierenhäuschen der SBB im Chöcheli 51	51	637
9:	Moos: Torfscheune	90B	248
10:	Moos: Torfscheune	330	262
11:	Galgenchäppali: Wegkapelle St. Niklaus	100	1
12:	Chätzigerhöchi: Thürstkreuz	-	145
13:	Dorf: Antonius Kreuz	-	532
14:	Moos: Wegkreuz	-	242
15:	Chrüzacher: Wegkreuz	-	196
16:	Altes Schulhaus (1836)	27	35
17:	Gasthaus St. Anton	29	24
18:	Pfarrkirche Herz Jesu (Arch. A. Hardegger, 1895) <i>(als Orientierung: seit dem 3.7.1984 im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen)</i>	57	58

Anhang 2: Oberstes Geschoss, Dächer (gemäss Art. 29 BZR)

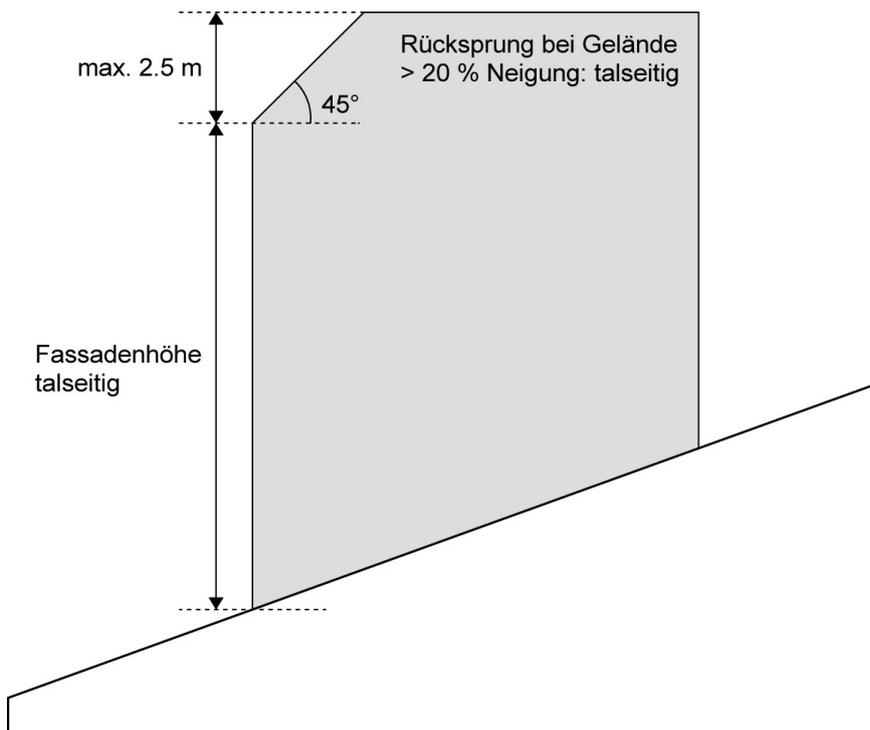
Abs. 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, die über der zulässigen Fassadenhöhe liegen, dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als $\frac{2}{5}$ der zugeordneten Fassadenlänge betragen. Vorbehalten bleiben die Sonderregelungen für die Dorfzone.

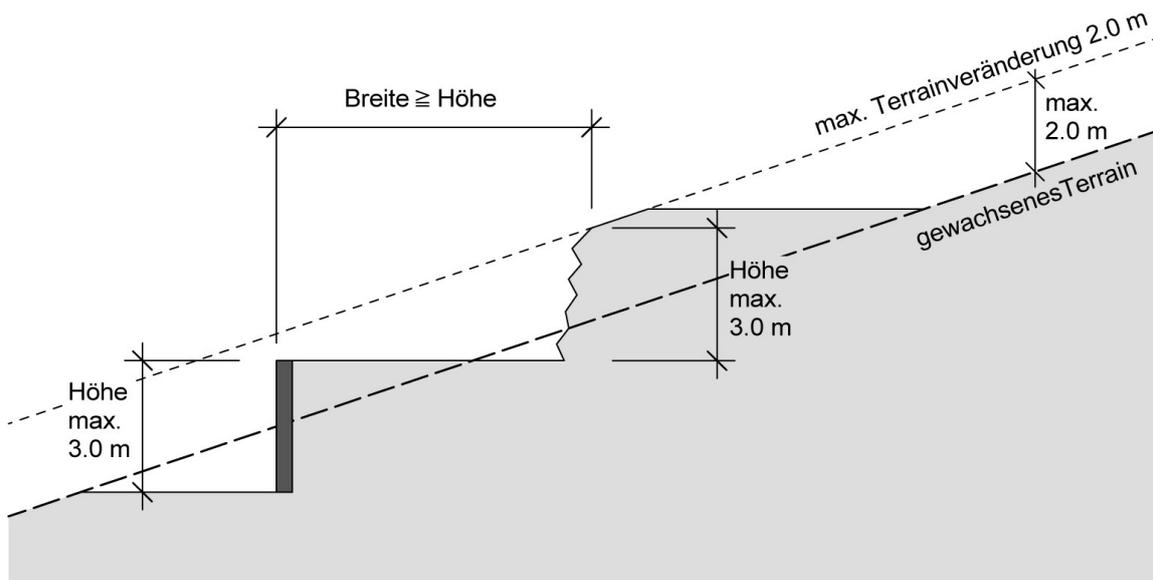


Für das Geschoss, das über die zulässige Fassadenhöhe hinausreicht, gelten die nachfolgend aufgeführten Regeln: Massgebend ist dabei die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und nicht die tatsächlich realisierte Fassadenhöhe.

Abs. 3 bis 8

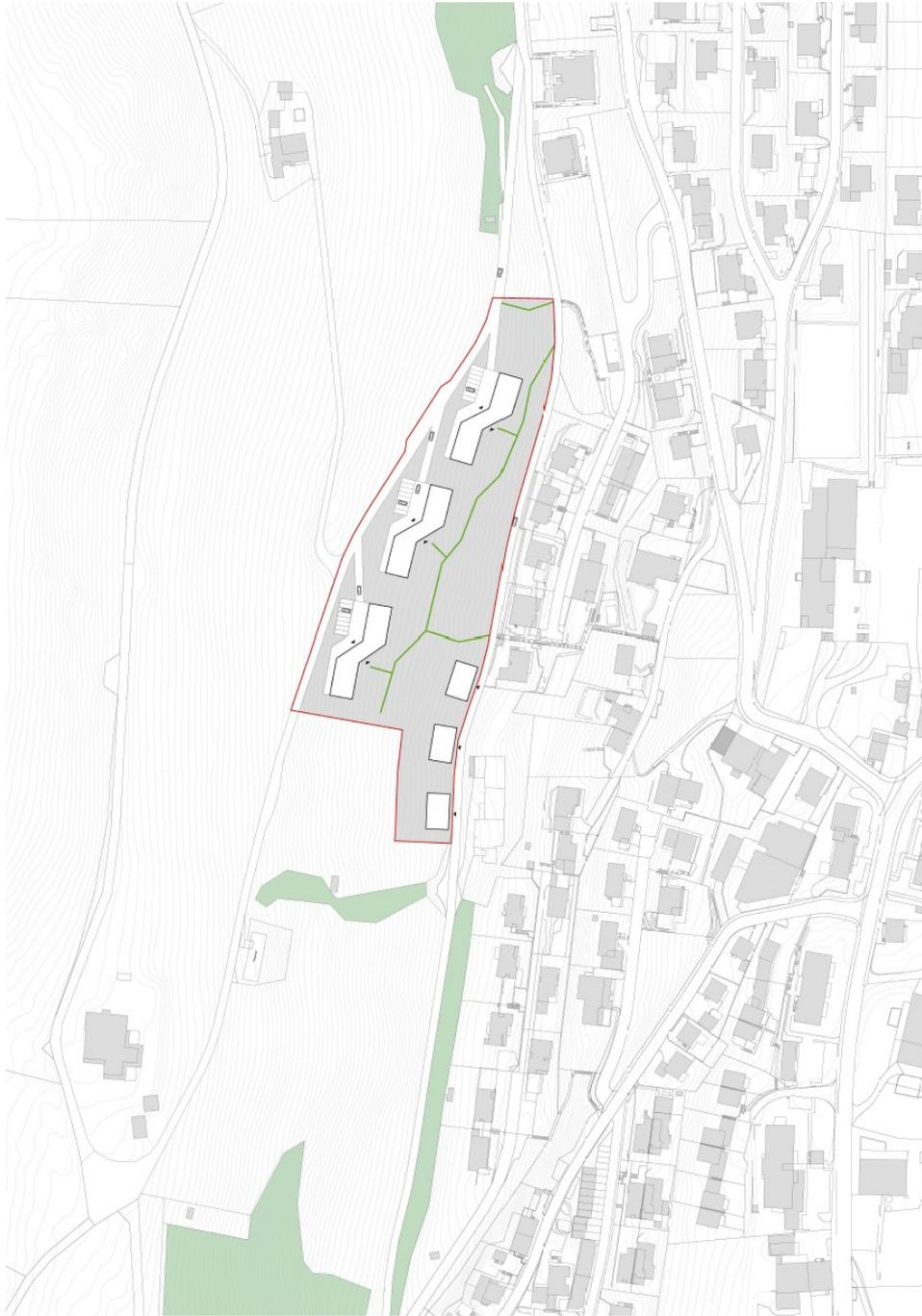


Anhang 3: Terrainveränderungen, Stützmauern (gemäss Art. 32 BZR)



Anhang 4: Wohnzone Allmend 1 und 2 (gemäss Art. 10 BZR)

Wegleitendes Gestaltungskonzept Allmend



Grundlage für Gestaltungsplan gemäss Art. 22 BZR; auf Basis der Konzeptstudie (Konzept B) Allmend vom 18.12.2009, Scheitlin-Syfrig + Partner Architekten AG, Luzern.