



**Gemeinde Ettiswil**

# **BAU- UND ZONENREGLEMENT**

**vom 20. Mai 2010**

mit Änderungen vom 21. Mai 2012

	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat
Gesamtrevision	20.05.2010	07.09.2010 (RRE 947)
Teilrevision	21.05.2012	03.07.2012 (RRE 773)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Planungsvorschriften .....</b>	<b>6</b>
I.	Allgemeine Bestimmungen.....	6
	Art. 1 Zweck.....	6
II.	Richtplanung.....	6
	Art. 2 Kommunale Richtpläne .....	6
III.	Nutzungsplanung .....	7
1.	Gemeinsame Bestimmungen.....	7
	Art. 3 Bebauungspläne, Richtlinien.....	7
2.	Bauziffern .....	7
	Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer.....	7
3.	Baulinien .....	7
4.	Kantonaler Nutzungsplan .....	7
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement .....	8
a.	Allgemeine Bestimmungen .....	8
	Art. 5 Ausnahmegewilligung .....	8
	Art. 6 Zoneneinteilung.....	8
	Art. 7 Zonenplan .....	9
b.	Bauzonen .....	9
	Art. 8 Dorfzone A (DA).....	9
	Art. 9 Dorfzone B (DB).....	11
	Art. 10 Dorfzone Kottwil (DK).....	12
	Art. 11 Dreigeschossige Wohnzone (W3) .....	13
	Art. 11a Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3).....	13
	Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A).....	13
	Art. 13 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B).....	13
	Art. 14 Arbeitszone III (A III).....	14
	Art. 15 Arbeitszone Gishubel (A IV) .....	14
	Art. 16 Sonderbauzone Käserei (SK).....	14
	Art. 17 Weilerzone Ausserdorf (WE).....	14
	Art. 18 Weilerzone Zuswil .....	15
	Art. 19 Grünzone Gütschwald (GR) .....	15
	Art. 19a Grünzone Gewässer (GRG) (überlagert).....	16
	Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) .....	16
	Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) .....	16
c.	Nichtbauzonen .....	16
	Art. 22 Landwirtschaftszone (LZ) .....	16
	Art. 23 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B, ÜG C).....	17
	Art. 24 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen (GF).....	17
	Art. 25 Gefahrenzone 1 erhebliche Gefährdung (GF 1) .....	18
	Art. 26 Gefahrenzone 2 Wa Hochwasser (GF 2 Wa) .....	18
	Art. 27 Gefahrenzone 2 Ru Rutschungen / Murgänge (GF 2 Ru).....	19
	Art. 28 Gefahrenzone 3 geringe Gefährdung (G 3) .....	19
	Art. 29 Gefahren ausserhalb der Bauzone.....	19
	Art. 30 Freihaltezone (F) (überlagert).....	20
d.	Schutzzonen.....	20
	Art. 31 Ortsbildschutzzone (O) (überlagert) .....	20
	Art. 32 Landschaftsschutzzone (LS) (überlagert).....	20

Art. 33 Naturschutzzone (NS).....	21
Art. 34 Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert).....	21
Art. 35 Schutzzone Natur-Lehrgebiet (SZN) (überlagert).....	21
Art. 36 Naturobjekte (NO).....	22
Art. 37 Kulturobjekte (KO).....	22
e. Ortsplanungsverfahren.....	23
6. Bebauungsplan.....	23
7. Gestaltungsplan.....	23
Art. 38 Gestaltungspläne.....	23
8. Planungszone.....	24
<b>B. Landumlegung und Grenzregulierung.....</b>	<b>24</b>
<b>C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge.....</b>	<b>24</b>
<b>D. Bauvorschriften.....</b>	<b>24</b>
I. Allgemeine Bestimmungen.....	24
Art. 39 Lärmbelastete Gebiete.....	24
II. Erschliessung.....	24
Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen.....	24
Art. 41 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen.....	25
Art. 42 Abstellplätze für Kehrrechtbehälter.....	25
III. Abstände.....	26
Art. 43 Zusammenbau.....	26
Art. 44 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen.....	26
Art. 45 Zonenrandbepflanzung.....	26
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe.....	26
Art. 46 Dachgestaltung.....	26
Art. 47 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses.....	27
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	27
Art. 48 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.....	27
Art. 48a Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion.....	28
VI. Sicherheit.....	28
VII. Schutz der Gesundheit.....	29
a. Allgemeine Bestimmungen.....	29
b. Spielplätze und Freizeitanlage.....	29
Art. 49 Ersatzabgabe Spiel- und Begegnungsplätze.....	29
c. Immissionsschutz.....	29
d. Bezug von Neubauten.....	29
VIII. Energie.....	29
IX. Hochhäuser.....	29
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren.....	29
XI. Camping.....	30
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.....	30
E. Baubewilligung und Baukontrolle.....	30
F. Rechtsschutz.....	30
G. Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	30
Art. 50 Zuständige Behörde, Gutachten.....	31
Art. 51 Gebühren.....	31
Art. 52 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten.....	31

---

Art. 53 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte.....	31
H. Schlussbestimmungen.....	31
Art. 54 Inkrafttreten.....	32
<b>ANHANG 1: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE.....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG 2: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN.....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG 3: FREIHALTEZONE .....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG 4: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN .....</b>	<b>34</b>
<b>ANHANG 5: NATUROBJEKTE.....</b>	<b>34</b>
<b>ANHANG 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE .....</b>	<b>37</b>
<b>Inventar der Kulturobjekte Kottwil.....</b>	<b>39</b>
<b>ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT .....</b>	<b>40</b>

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

# BAU- UND ZONENREGLEMENT

## A. Planungsvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

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

#### Art. 1 Zweck

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglements sind eine haushälterisch Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, insbesondere der räumlichen Interessen der Landwirtschaft, die Schaffung geordneter, wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für die Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass Bauten und Anlagen den Anforderungen des Umweltschutzes genügen.

### II. Richtplanung

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

#### Art. 2 Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt im Sinne von § 9 PBG kommunale Richtpläne (Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG, Verkehrsrichtplan). Diese sind für die Behörden verbindlich. Der Verkehrsrichtplan ist für Neu- und Ausbau, Funktion und Gestaltung von Strassen und Wegen zu beachten.

### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

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

#### Art. 3 Bebauungspläne, Richtlinien

- 1 Für den Erlass von Bebauungsplänen ist, gestützt auf § 17 Abs. 3 PBG, der Gemeinderat zuständig.
- 2 Der Gemeinderat ist ermächtigt, in Ergänzung dieses Reglements Richtlinien zu erlassen.

#### 2. Bauziffern

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

#### Art. 4 Berechnung der Ausnützungsziffer

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

#### 3. Baulinien

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

#### 4. Kantonaler Nutzungsplan

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

## 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

### a. Allgemeine Bestimmungen

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

## Art. 5 Ausnahmegewilligung

- 1 In Ergänzung des § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften des BZR bewilligen:
  - a) wenn die Anwendung der Reglementsvorschriften zu einem sinnwidrigen, den Interessen des Orts- und Landschaftsbildschutzes nicht entsprechenden Resultat führen würde,
  - b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten,
  - c) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken, usw.
  - d) für Änderungen an landwirtschaftlichen Bauten in der Dorfzone.
- 2 Ausnahmegewilligungen sind zu begründen und können an Bedingungen und Auflagen gebunden werden.
- 3 Der Gemeinderat kann Auflagen in der Baubewilligung auf Kosten des Gesuchstellers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken lassen.

## Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird eingeteilt in:

- 1 Bauzonen:
  - DA Dorfzone A
  - DB Dorfzone B
  - DK Dorfzone Kottwil
  - W3 dreigeschossige Wohnzone
  - W2A zweigeschossige Wohnzone A
  - W2B zweigeschossige Wohnzone B
  - A III Arbeitszone III
  - A IV Arbeitszone Gishubel
  - SK Sonderbauzone Käserei
  - WE Weilerzone Ausserdorf
  - WZ Weilerzone Zuswil
  - ÖZ Zone für öffentliche Zwecke

- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
  - GR Grünzone Gütschwald
- 2 Nichtbauzonen:
- LW Landwirtschaftszone
  - ÜG A Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1a PBG
  - ÜG B Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1b PBG
  - ÜG C Übriges Gebiet gemäss § 56 Abs. 1c PBG
  - F Freihaltezone (überlagert)
- 3 Schutzzonen
- O Ortsbildschutzzone (überlagert)
  - LS Landschaftsschutzzone (überlagert)
  - NS Naturschutzzone
  - AS Archäologische Schutzzone (überlagert)
  - SZN Schutzzone Naturlehrgebiet (überlagert)
- 4 Schutzobjekte:
- NO Naturobjekte
  - KO Kulturobjekte

## Art. 7 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan Landschaft (1:6'000) und für das Siedlungsgebiet der Zonenplan Siedlung (1:2'500) massgebend. Der Zonenplan ist Bestandteil des Reglements und kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten Zonenpläne dienen der ungefähren Orientierung und sind nicht rechtsverbindlich

### 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. 8 Dorfzone A (DA)

- 1 Grundsatz: Die natürlichen und baulichen Eigenarten, die der Bedeutung des Ortskernes entsprechen, sind in ihrem Bestand und ihrer Vielfalt zu pflegen, zu erhalten und fachgerecht zu restaurieren oder zu sanieren.
- 2 Nutzung: Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.

### 3 Bauweise:

- a) Kleinere An- und Umbauten, Kleinbauten sowie Ersatzbauten, die vom Bestand nur unwesentlich abweichen, sind gestattet, wenn sie sich positiv ins Ortsbild einfügen.
- b) Bei Ersatzbauten sind die Bauvolumen der abgebrochenen Altbauten oder Altbauteile zu übernehmen, sofern sie den bau- und ortsbildgerechten Proportionen der Dorfzone entsprechen.
- c) Neu-, An-, Auf, Um- und Ersatzbauten, die zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen Umgebung führen, dürfen nur nach einem genehmigten Sondernutzungsplan erstellt werden. Sie sind siedlungsbaulich und architektonisch besonders qualitativ zu gestalten.

### 4 Abbruch:

- a) Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird.
- b) Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung vorliegen und die Realisierung dieses Projektes finanziell gesichert sein, oder die Freihaltung der Parzelle dem öffentlichen Interesse entsprechen.

### 5 Bauhöhen: Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen dürfen in der Regel nicht überschritten werden.

### 6 Dachgestaltung, Dachaufbauten:

- a) Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung dem historischen Ausdruck des Ortskernes anzupassen.
- b) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.
- c) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.

### 7 Fassaden, Fenster, Schaufenster:

- a) Die Fassaden sind so zu gliedern, dass sie den überlieferten Gebäudeproportionen und Einheiten entsprechen und sich in der Gestaltung von jenen der Nachbarbauten unterscheiden und ergänzen.
- b) Bei Um- und Neubauten an Fassaden sind in den Plänen im Massstab 1:100 der äussere Zustand eines Gebäudes und dessen Veränderungen einzutragen.
- c) Die Fenster sind nach den Proportionen eines stehenden Rechteckes mit Sprossenteilung und Fensterladen auszuführen.
- d) Die Höchstbreite für Schaufenster beträgt 2.50 m. Sie sind seitlich durch Mauern von angemessener Breite zu begrenzen. Mehrere Schaufenster sind durch gemauerte Pfeiler zu unterteilen.

- 8 Materialien, Farben:
  - a) Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.
  - b) Die Eindeckung der Dächer und Dachaufbauten hat mit an den Baustil angepassten Tonziegeln zu erfolgen.
  - c) Alle Materialien und Farben für die architektonische Aussengestaltung sind bewilligungspflichtig.
- 9 Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen, Automaten und Schaukästen: Das Anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen ist nicht gestattet, wenn durch deren Grösse oder Gestaltung das Fassaden- oder Ortsbild gestört wird.
- 10 Weitere Weisungen:
  - a) Im Sinne einer ortsbildgerechten Förderung der Dorfzone kann der Gemeinderat weitere verbindliche Weisungen für Bauprojekte und Anlagen erlassen.
  - b) Für Massnahmen, durch die das Gebiet der Dorfzone ortsbildgerecht erhalten und gefördert wird, kann der Gemeinderat finanzielle Beiträge sprechen.
- 11 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## **Art. 9 Dorfzone B (DB)**

- 1 Grundsatz: Für die Überbauung des an den Ortskern angrenzenden Gebietes ist ein besonders hoher Qualitätsmassstab anzuwenden.
- 2 Nutzung: Zulässig sind Wohnungen, mässig störendes Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe.
- 3 Bauvolumen:
  - a) Die Gebäudevolumen haben in Grösse, Gestaltung und Stellung auf die Bebauung in der angrenzenden Dorfzone A Rücksicht zu nehmen,
  - b) Geschosszahl: maximal drei Vollgeschosse
  - c) Ausnützungsziffer: maximal 0.55
- 4 Dachgestaltung: Auf Hauptbauten sind geneigte Ziegeldächer vorgeschrieben.
- 5 Die Fassaden haben sich bezüglich Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung in das bestehende Ortsbild einzugliedern. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Wandanteilen und Öffnungen einzuhalten.
- 6 Gestaltungsplanpflicht: Für die Beurteilung von Gestaltungsplänen sind bereits in der Entwurfphase externe Fachleute beizuziehen.
- 7 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 10 Dorfzone Kottwil (DK)**

- 1 Die Dorfzone Kottwil bezweckt die Erhaltung und Erweiterung des landwirtschaftlich geprägten Dorfkerns.
- 2 Ausser der landwirtschaftlichen Nutzung inklusive der zugehörigen Tierhaltung sind in der Dorfzone mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe und Wohnbauten zulässig.
- 3 Für Neu-, Um-, und Ersatzbauten legt der Gemeinderat die zulässigen Gebäudedimensionen unter Berücksichtigung der privaten und der öffentlichen Interessen, insbesondere unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes fest. Die bestehenden Gebäude-, First- und Traufhöhen sind in der Regel beizubehalten.
- 4 Abbruch:
  - a) Bauten und Anlagen dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn triftige Gründe hierfür vorliegen und das Ortsbild dadurch langfristig nicht beeinträchtigt wird.
  - b) Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss entweder die Baubewilligung vorliegen und die Realisierung dieses Projektes finanziell gesichert sein, oder die Freihaltung der Parzelle dem öffentlichen Interesse entsprechen.
- 5 Dachgestaltung, Dachaufbauten:
  - a) Die Dächer sind bei Neu- und Umbauten hinsichtlich Firstrichtung, Neigung, Dachvorsprung und Eindeckung dem ländlichen Ausdruck des Ortskernes anzupassen.
  - b) Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Dachkörper stehen und sich in Grösse und Gestaltung gut in das Gesamtbild einordnen.
  - c) Liegende Dachfenster, Dacheinschnitte und kleine Flachdächer sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo der Gesamtbau und das Ortsbild nicht nachteilig geprägt werden.
- 6 Materialien, Farben:
  - a) Die Fassaden sind in ortsüblicher Bauweise zu erstellen. Für die Fassaden sind nur Materialien zu verwenden, die mit dem Ortsbildcharakter vereinbar sind.
  - b) Die Eindeckung der Dächer und Dachaufbauten hat mit an den Baustil angepassten Tonziegeln in roter oder brauner Farbe zu erfolgen.
  - c) Alle Materialien und Farben für die architektonische Aussengestaltung sind bewilligungspflichtig.
- 7 Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen, Automaten und Schaukästen: Das anbringen von Reklamen, Beschriftungen, Automaten und Schaukästen ist nicht gestattet, wenn durch deren Grösse oder Gestaltung das Fassaden- oder Ortsbild gestört wird.
- 8 Weitere Weisungen:
  - a) Im Sinne einer ortsbildgerechten Förderung der Dorfzone kann der Gemeinderat weitere verbindliche Weisungen für Bauprojekte und Anlagen erlassen.
  - b) Für Massnahmen, durch die das Gebiet der Dorfzone ortsbildgerecht erhalten und gefördert wird, kann der Gemeinderat finanzielle Beiträge sprechen.

- 9 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 11 Dreigeschossige Wohnzone (W3)**

- 1 Nutzung: Wohnbauten. Nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.
- 2 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.55
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### **Art. 11a Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)**

- 1 Nutzung: Zulässig sind Wohn- und Arbeitsnutzungen. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.
- 2 Ein- und Zweifamilienhäuser werden nur auf isolierten Einzelparzellen oder wenn sie Teil einer nach Gestaltungsplan erstellten Siedlungseinheit sind, bewilligt.
- 3 Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse
- 4 Ausnützungsziffer: höchstens 0.65, wovon höchstens 0.55 für Wohnzwecke
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 12 Zweigeschossige Wohnzone A (W2A)**

- 1 Nutzung: Wohnbauten. Nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.4
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

### **Art. 13 Zweigeschossige Wohnzone B (W2B)**

- 1 Nutzung: Wohnbauten. Nicht störende Betriebe sind zulässig, sofern sie in Wohnbauten integriert sind. Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.
- 2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse
- 3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35
- 4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m. Bei gut gestaffelten und gestalteten Fassaden kann der Gemeinderat grössere Gebäudelängen gestatten.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 14 Arbeitszone III (A III)**

- 1 Nutzung: Es gelten die Bestimmungen von § 46 PBG. Personen- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.
- 2 Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.
- 3 Eingliederung: Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen, das eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft gewährleistet.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 15 Arbeitszone Gishubel (A IV)**

- 1 Die Arbeitszone Gishubel ist für die Kiesverarbeitung und die Betonaufbereitung bestimmt.
- 2 Es sind nur diesem Zwecke dienende Bauten und Anlagen zulässig. Ausser der Lagerung von Rohmaterialien sind keine weiteren Warenlager gestattet.
- 3 Die Abmessungen und Farbgebung der Bauten und Anlagen werden vom Gemeinderat teilweise festgelegt. Zur Kaschierung der Bauten und Anlagen kann der Gemeinderat eine entsprechende Bepflanzung durch den Eigentümer verlangen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

**Art. 16 Sonderbauzone Käserei (SK)**

- 1 Die Sonderbauzone Käserei dient dem Betrieb und dem Ausbau einer regionalen Käserei zur Herstellung und dem Vertrieb regionaler Milchprodukte. Zulässig sind alle baulichen Anlagen und Nutzungen, welche für diesen Zweck erforderlich sind.
- 2 Die neu zu erstellenden Gebäude dürfen die Firsthöhe der bestehenden Käserei nicht überragen.
- 3 Vorgängig einer Baueingabe ist in einem Vorprojekt oder einem Gestaltungsplan aufzuzeigen, wie sich die neuen Bauvolumen in die landschaftliche Umgebung einfügen (Fassaden- und Dachgestaltung, Farbgebung, Begrünung, Terrainanpassungen etc.). Das Vorprojekt oder der Gestaltungsplan sind der Dienststelle rawi zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Auflagen dieser Dienststelle sind bei der Baueingabe zu berücksichtigen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 17 Weilerzone Ausserdorf (WE)**

- 1 Die Weilerzone Ausserdorf bezweckt die Erhaltung und massvolle Erweiterung der locker überbauten Siedlungsgebiete am Dorfrand.
- 2 Landwirtschaftsbetrieben sind der Bestand und betriebsbedingte Erweiterungs- oder Neubauten gestattet. Das bestehende Gebäudevolumen des Wohnhauses darf auch für nicht-

landwirtschaftliche Bedürfnisse ausgebaut und genutzt werden. Stöckli dürfen auch für Kleinbetriebe erstellt werden (Abparzellierungsverbot).

Die Umnutzung der Ökonomiegebäude ist nur bei Betriebsaufgabe oder bei einer wesentlichen Veränderung der Bewirtschaftung zulässig.

- 3 Für nichtlandwirtschaftliche Bauten ist die Umnutzung des bestehenden Gebäudevolumens zu Wohnzwecken oder für höchstens mässig störende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe zulässig. Massvolle Erweiterungen des Gebäudevolumens kann der Gemeinderat gestatten, wenn sich daraus keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild oder die Wohnlichkeit des Weilers ergeben. Ersatzbauten im Ausmass des alten Gebäudes sind gestattet.
- 4 Der ländlich-bäuerliche Charakter des Weilers ist zu erhalten. An-, Um- und Aufbauten sowie Neubauten haben sich bezüglich Kubatur, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie der Material- und Farbwahl in das Ortsbild des Weilers einzufügen und dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 18 Weilerzone Zuswil**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 47 PBG.
- 2 Neubauten sind nur für landwirtschaftliche Bedürfnisse zulässig.
- 3 Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn deren Erhaltung im Interesse des Ortsbildschutzes ist und wenn sie für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gebraucht werden.
- 4 Der ländlich-bäuerliche Charakter des Weilers ist zu erhalten. An-, Um- und Aufbauten sowie Neubauten haben sich bezüglich Kubatur, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung sowie der Material- und Farbwahl in das Ortsbild des Weilers einzufügen und dürfen das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

#### **Art. 19 Grünzone Gütschwald (GR)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.
- 2 Die Grünzone dient der Freihaltung des Waldrandes am Gütschwald.
- 3 Für die unmittelbar angrenzende Bebauung kann der Gemeinderat der Freizeit dienende Nutzungen wie Spielplätze, Gärten etc. gestatten. Für solche Anlagen ist innerhalb des Waldabstandsbereiches eine Bewilligung gemäss kantonaler Forstgesetzgebung erforderlich.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 19a Grünzone Gewässer (GRG) (überlagert)**

- 1 Die Grünzone Gewässer dient dem Schutz und dem Unterhalt der Gewässer und ihrer Ufer-  
räume, sowie dem Schutz vor Hochwasser.
- 2 Innerhalb der Grünzone Gewässer sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c  
der Gewässerschutzverordnung des Bundes zulässig.

**Art. 20 Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen Zonenteile ist im Anhang 1 festgehalten.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter ge-  
bührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interesse und der Einordnung in  
die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: II

**Art. 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.
- 2 Die Nutzweise der einzelnen Zonenteile ist im Anhang 2 festgehalten.
- 3 Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung legt der Gemeinderat unter ge-  
bührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interesse und der Einordnung in  
die bauliche und landschaftliche Umgebung fest.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

## c. Nichtbauzonen

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

**Art. 22 Landwirtschaftszone (LZ)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
- 2 Für die Zulässigkeit und die Bestandesgarantie von zonenfremden Bauten und Anlagen  
ausserhalb der Bauzonen gelten die §§ 180 und 181 PBG.
- 3 Zulässige Bauten und Anlagen haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten un-  
terzuordnen und sich in Proportion, Form und Materialwahl, Farbe und Bepflanzung ins  
Landschaftsbild einzufügen.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 23 Übriges Gebiet (ÜG A, ÜG B, ÜG C)**

- 1 Für das ÜG A gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1a PBG.
- 2 Für das ÜG B gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1b PBG. Diese Gebiete sind für später allenfalls notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen. Bis zur Einzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 3 Für das übrige Gebiet ÜG C Hagimoos und Staatsmoos gelten die Bestimmungen des § 56 Abs. 1c PBG.
- 4
- 5 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

**Art. 24 Gefahrenzonen, allgemeine Bestimmungen (GF)**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind im „Gefahrenzonenplan und Schutzhöhenkarte“ ausgedeutet. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potentiell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.
- 3 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 4 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten:
  - Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können.
  - Die massgebende Einwirkhöhe für die verschiedenen Prozesse ist in der Schutzhöhenkarte ersichtlich. Die Schutzhöhen basieren auf den skalierten Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 – 300 Jahre). Die aktuellen Karten können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.
- 5 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.
- 6 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.
- 7 Mit dem Baugesuch ist soweit möglich der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Reduzierung des Risikos er-

reicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Der Gemeinderat kann den Beizug eines anerkannten Fachexperten verlangen.

- 8 Bei bestehenden Bauten und bei Einfahrten können auch montierbare Schutzelemente bewilligt werden.
- 9 In Gefahrenzonen mit geringer Gefährdung werden angemessene Schutzmassnahmen empfohlen.

#### **Art. 25 Gefahrenzone 1 erhebliche Gefährdung (GF 1)**

- 1 Die Gefahrenzone 1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in stark gefährdetem Gebiet (rotes Gefahrengebiet).
- 2 Neubauten und Erweiterungen bestehender Bauten und Ersatzbauten sind mit Ausnahme von Abs. 4 grundsätzlich untersagt.
- 3 Unterhalt und werterhaltende Massnahmen sind zulässig, wenn die Gefährdung gemäss der Gefahrenzone 1 im betroffenen Baugebiet selbst und in anderen Gebieten nicht erhöht wird.
- 4 Gestattet sind weiter Neu- und Erweiterungsbauten von geringem Wert mit entsprechendem Objektschutz, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen sowie Bauten und Anlagen, die der Gefahrenabwehr und Risikoverminderung dienen oder standortbedingt sind.
- 5 Standortsgebundene Bauten wie Kraftwerke, Schutzbauten oder andere Infrastrukturanlagen können als Ausnahme bewilligt werden, wenn sie mit sichernden Massnahmen vor Zerstörung und Schaden geschützt werden.
- 6 Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung einer rechtmässig erstellten Baute oder Anlage ist zulässig (Bestandesgarantie). Ebenfalls gestattet sind kleine An- und Umbauten zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität, sofern sie nicht zur Vergrösserung derjenigen Nutzflächen führt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen und nur von geringen Investitionen sind.

#### **Art. 26 Gefahrenzone 2 Wa Hochwasser (GF 2 Wa)**

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Hochwasser oder Wildbach).
- 2 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.

- 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. 27 Gefahrenzone 2 Ru Rutschungen / Murgänge (GF 2 Ru)**

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen / Murgänge (blaue Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
  - In den durch Rutschungen und Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf eine Höhe von 50 cm keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
  - Die bergseitigen Fassaden sind massiv auszugestalten.
- 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. 28 Gefahrenzone 3 geringe Gefährdung (G 3)**

- 1 Die Gefahrenzone 3 (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch verschiedene Gefahrenprozesse.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in den Gefahrenzonen 2 zu eliminieren.
- 3 Die massgebenden Einwirkhöhen können der Schutzhöhenkarte auf der Gemeindeverwaltung entnommen werden.

### **Art. 29 Gefahren ausserhalb der Bauzone**

Ausserhalb der Bauzonen sind die Bestimmungen der Gefahrenzonen sinngemäss anzuwenden. Vorhandene Gefahrenhinweis- und Gefahrenkarten sind zu beachten. Sie können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

**Art. 30 Freihaltezone (F) (überlagert)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen von §58 PBG.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die dem Zweck der einzelnen Zonenteile entsprechen. Der Zweck der Zonenteile ist im Anhang 3 umschrieben.

## d. Schutzzonen

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

**Art. 31 Ortsbildschutzzone (O) (überlagert)**

- 1 Die Ortsbildschutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.
- 2 Für die Gestaltung von Neubauten, Um- und Anbauten gelten die Bestimmungen der Dorfzone A (Art. 8 Abs. 3 bis 10) in angemessener Form und unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse der Landwirtschaftsbetriebe und der übrigen bestehenden Gebäude.

**Art. 32 Landschaftsschutzzone (LS) (überlagert)**

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes, insbesondere der Glaziallandschaft (Moränen und Verlandungsflächen). Sie umfasst das BLN-Gebiet Wauwilermoos, die geomorphologischen Elemente sowie landschaftsbildlich sensible Räume, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen. Das Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung Teil II (geologisch-geomorphologischen Objekte) kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung sind im Zonenplan als Hinweis dargestellt.
- 2 Die Landschaftsschutzzone überlagert die Landwirtschaftszone. Die bodenabhängige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 3 Es dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die über die übliche Bodenverbesserung hinaus gehen oder die zu wesentlichen Veränderungen der Geländeform, der Artenvielfalt und der abwechslungsreichen Gliederung des Geländebewuchses sowie des Wasserhaushaltes führen oder in einer anderen Weise zur Verarmung des Landschaftsraumes beitragen. Insbesondere sind grossflächige Terrainveränderungen (Materialabbau, Materialdeponie, Planierung, Abstossen von Böschungen, Auffüllen von Gräben), Aufforstungen, wenn sie zur Begradigung von Waldrändern führen oder das Wechselspiel Wald/offener Landschaftsraum beeinträchtigen sowie die Eindolung oder Begradigung von Bachläufen, untersagt.
- 4 Neue zulässige landwirtschaftliche Bauten haben sich den lokalen landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen und sind an geschützten, landschaftlich nicht exponierten Lagen anzuordnen. Sie haben sich in Proportionen, Form, Farbe und Materialwahl unaufdringlich ins Landschaftsbild einzufügen. Standorte auf Geomorphologischen Elementen (z.B. Morä-

nen) sind zu vermeiden. Bauliche Anlagen für den gewerblichen Gartenbau (Treibhäuser usw.) sind nicht zulässig.

- 5 Bei Umbau- und Renovationsarbeiten an bestehenden Bauten sind störende stillfremde Elemente, Materialien oder Farben zu beseitigen. Wiederaufbauten sind dem ortsüblichen, ländlichen Baustil anzupassen und unterliegen den Gestaltungskriterien gemäss Ziffer 4.
- 6 Neue nichtlandwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind zulässig für die extensive Erholung sowie für Versorgung und Entsorgung, sofern sie unumgänglich einen Standort in diesem Gebiet erfordern und weder durch Stellung noch durch Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen. Primär gelten die bundesrechtlichen Vorschriften sowie § 180 PBG.
- 7 Im Umgebungsbereich des Schlosses Wyher sind alle Massnahmen, welche das Erscheinungsbild und die historische Substanz der Gebäudegruppe beeinträchtigen, untersagt. Baubewilligungen dürfen nur im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege erteilt werden.

### **Art. 33 Naturschutzzone (NS)**

- 1 Die Naturschutzzone bezweckt die ungeschmälerte Erhaltung der Riedlandschaft Wyhermoos.
- 2 Alle Eingriffe, die dem Schutz zuwiderlaufen, sind nicht gestattet.
- 3 Der Gemeinderat erlässt für dieses Gebiet Verträge, Verordnungen oder Verfügungen, in denen die Schutzziele und Schutzmassnahmen sowie allfällige Entschädigungen und Pflegebeiträge nach Anhören der Eigentümer, der Bewirtschafter und der Fachleute detailliert geregelt werden.
- 4 Lärmempfindlichkeitsstufe: III

### **Art. 34 Archäologische Schutzzone (AS) (überlagert)**

- 1 Die archäologische Schutzzone überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Sie dient zum Schutz im Boden verborgener Kulturdenkmäler. (Auflistung siehe Anhang 4)
- 2 Eingriffe in den Boden, die im Sinne von § 184 PBG bewilligungspflichtig sind, dürfen erst nach Zustimmung durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ausgeführt werden. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dem Amt einzureichen.

### **Art. 35 Schutzzone Natur-Lehrgebiet (SZN) (überlagert)**

- 1 Die Schutzzone Naturlehrgebiet bezweckt die Erhaltung und Pflege des Naturlehrgebiets Buchwald samt seinen natürlichen und künstlich angelegten Biotopen und den für den Bestimmungszweck erforderlichen Bauten und Anlagen.
- 2 Zulässig sind dem Bestimmungszweck dienende Bauten und Anlagen. Für alle Baubewilligungen sind die notwendigen Bewilligungen bei den zuständigen Ämtern einzuholen.

### Art. 36 Naturobjekte (NO)

- 1 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt schützenswerte Naturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird<sup>1</sup>.
- 2 Die Naturobjekte sind an ihrem Standort zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgehende Einzelbäume sind durch standortgerechte, einheimische Einzelbäume zu ersetzen.
- 3 Der Gemeinderat kann an die Kosten für den Ersatz markanter Einzelbäume Beiträge entrichten.

### Art. 37 Kulturobjekte (KO)

- 1 Das BZR unterscheidet zwischen erhaltenswerten, schützenswerten und kantonal geschützten Kulturobjekten. Zusätzlich sind im Zonenplan für die Wirkung von Kulturobjekten wichtige Baugruppen ausgeschieden.
- 2 Der Gemeinderat bezeichnet und entlässt erhaltens- und schützenswerte Kulturobjekte nach Anhören von Fachleuten sowie der Eigentümer in einem Inventar, das auf der Gemeindekanzlei öffentlich aufliegt und nachgeführt wird.<sup>2</sup> Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars, gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler §1a, wird das kommunale Inventar ersetzt.
- 3 Erhaltenswerte Kulturobjekte sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer fest. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist. Im Falle eines Neubaus ist das Kulturobjekt durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.
- 4 Schützenswerte Kulturobjekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens und Wohnens für bisherige oder passende neue Zwecke genutzt und unter Berücksichtigung ihres Wertes verändert werden. Sie dürfen durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Zu geplanten baulichen Massnahmen ist in jedem Fall die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.
- 5 Geschützte Kulturobjekte sind im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Die Eintragung erfolgt nach Anhörung der Eigentümer und der Gemeinde durch das zuständige kantonale Departement (vgl. Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler § 2, „Denkmalgesetz“). Die Objekte dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort gesamthaft zu erhalten. Geplante Veränderungen an den geschützten Kulturobjekten oder in deren un-

---

<sup>1</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 5 aufgelisteten Naturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Dezember 2004 dar.

<sup>2</sup> Die im Zonenplan bezeichneten und im Anhang 6 aufgelisteten Kulturobjekte stellen das kommunale Inventar mit Stand vom Dezember 2004 dar, welches, mit Ausnahme des Ortsteils Kottwil (ehem. Gemeindegebiet), bereits dem künftigen kantonalen Bauinventar BILU entspricht.

mittelbaren Umgebung sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie über die Baubehörde frühzeitig zu melden und müssen vom zuständigen Departement bewilligt werden.

- 6 Der Zonenplan weist Baugruppen aus, zu denen mindestens ein Kulturobjekt gehört. Im Sinne des Umgebungsschutzes der Kulturobjekte und für den Ensembleschutz der markanten Baugruppen ist für alle Um- oder Neubauvorhaben innerhalb einer Baugruppe die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie einzuholen.
- 7 Der Gemeinderat kann an die Kosten für Pflege und Erhaltung von Kulturobjekten Beiträge entrichten.

#### e. Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG:	§61-64	Ortsplanungsverfahren
------------------	--------	-----------------------

#### 6. Bebauungsplan

Hinweis auf PBG:	§65-71	Bebauungsplan
------------------	--------	---------------

#### 7. Gestaltungsplan

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

### Art. 38 Gestaltungspläne

- 1 In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Bauprojekte nur bewilligt werden, wenn sie einem genehmigten Gestaltungsplan entsprechen. Die Auflagen gemäss Anhang 7 sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes zu beachten.
- 2 Der Gemeinderat kann aufgrund von Gestaltungsplänen Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten.
- 3 Je nach dem Mass, in dem der Gestaltungsplan die Qualitätsanforderungen gemäss § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützungsziffer einen Zuschlag bis max. 15% bewilligen.
- 4 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abgewichen werden kann, beträgt 3000 m<sup>2</sup>.

## 8. Planungszone

Hinweis auf PBG:	§81-85	Planungszone
------------------	--------	--------------

## B. Landumlegung und Grenzregulierung

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

## C. Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

Hinweis auf PBG:	§105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
	§106-108	Entschädigungen
	§109-112	Beiträge

## D. Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

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

### Art. 39 Lärmbelastete Gebiete

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

### II. Erschliessung

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

### Art. 40 Abstellplätze für Personenwagen

- 1 Beim Neu- und grösseren Umbauten sind auf privatem Grund ausreichende Abstellplätze bereitzustellen.

- 2 Bei Wohnbauten ist ein Platz pro 80 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche, mindestens aber ein Platz pro Wohnung erforderlich. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro drei Wohnungen ein zusätzlicher Besucherabstellplatz zu erstellen.
- 3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Geschäfts- und Gewerbebetriebe richtet sich nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner (VSS).
- 4 Garageneinfahrten gelten nicht als Abstellplatz.
- 5 Die vorgeschriebenen Abstellplätze sind zweckmässig zusammenzufassen. Zwei Drittel der geforderten Plätze sind in der Regel unter Dach anzulegen.
- 6 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes dies erfordern.
- 7 Die Fläche für einen Personenwagen-Abstellplatz muss den Mindestanforderungen der VSS Normen genügen.
- 8 Abstellplätze dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- 9 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Offene Abstellplätze sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 10 Kann ein Grundeigentümer die erforderlichen Abstellplätze auf privatem Grund nicht den Vorschriften entsprechend schaffen, so hat er eine Ersatzabgabe von mindestens Fr. 3'000.- pro Abstellplatz zu entrichten. Die Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat erhoben und wird dem Zürcher Index der Wohnbaukosten angepasst. Sie ist innert 30 Tagen nach dem Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu entrichten. Aus dieser Ersatzabgabe kann kein Anspruch auf einen speziell bezeichneten und reservierten Abstellplatz gestellt werden.
- 11 Der Gemeinderat entscheidet über Lage, Anzahl und Realisierungszeitpunkt von Ersatzabstellplätzen und über die Verwendung von Ersatzabgaben zu deren Erstellung.
- 12 Es wird auch auf § 119 PBG und die §§ 93ff. StrG verwiesen; ergänzende Weisungen kantonalen Stellen bleiben vorbehalten.

#### **Art. 41 Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen**

In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges gedeckte und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und dergleichen zu erstellen und als solche zu bezeichnen. Die Fläche hat mindestens 1/6 derjenigen Fläche zu betragen, welche für Autoabstellplätze benötigt wird. Diese Flächen sind zusätzlich zu den Nebenräumen im Sinne von § 15 PBV zu erstellen.

#### **Art. 42 Abstellplätze für Kehrichtbehälter**

Im Bereich der öffentlichen Kehrichtbeseitigung sind unmittelbar an der Strasse Abstellplätze für Kehrichtbehälter zu schaffen, die für die Abholwagen gut zugänglich sind und den Fahr- und Fussgängerkehr nicht beeinträchtigen.

### III. Abstände

Hinweis auf PBG:	§120-129	Grenzabstand
	§130-132	Gebäudeabstand
	§133/134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
	§135	Strassenabstand
	§136	Waldabstand
	§137	Gewässerabstand
Hinweis auf EG-ZGB	§ 86	Grenzabstand bei Gewächsen

#### Art. 43 Zusammenbau

Der Zusammenbau über die Zonengrenze ist nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

#### Art. 44 Hecken, Feld- und Ufergehölze, Baumgruppen

- 1 Die Hecken<sup>3</sup>, Feld- und Ufergehölze sind geschützt.<sup>4</sup>
- 2 Ab äusserer Begrenzungslinie der Baum- und Buschstöcke sind mindestens folgende Abstände einzuhalten:
- 3 Hochbauten aller Art 4.0 m
- 4 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Hochstämmen 3.0 m
- 5 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber Gebüsch 1.0 m

#### Art. 45 Zonenrandbepflanzung

- 1 Der Zonenplan legt innerhalb des Siedlungsgebietes und an exponierten Zonenrändern Bereiche fest, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben zur landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen Randbepflanzungen zu schaffen und dauernd zu erhalten sind.
- 2 Für die Anpflanzung der Zonenrandbepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Strauch- oder Hochstammarten zu verwenden. Es ist eine möglichst grosse Vielfalt an Straucharten anzustreben.

### IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firshöhe

Hinweis auf PBG:	§138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
	§139	Berechnung der Höhenmasse

#### Art. 46 Dachgestaltung

- 1 Dächer haben sich in ihrer gesamten Gestaltung (Form, Neigung, Firstrichtung, Material und Farbe) gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.

<sup>3</sup> Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. März 1993.

<sup>4</sup> Gemäss Stoffverordnung ist das Ausbringen von Dünger und diesen gleichgestellten Erzeugnissen in Hecken und Feldgehölzen sowie in einem Streifen von drei Metern entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern untersagt.

- 2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte aller Art sind nur bei architektonisch guten Lösungen zulässig. Sie dürfen in der Regel nicht mehr als 40% der Dachlänge beanspruchen.
- 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet sind oder zur Energiegewinnung dienen.
- 4 Im Interesse des Landschafts-, Orts- oder Quartierbildes kann der Gemeinderat gebietsweise verbindliche Weisungen über die Gestaltung der Dächer erlassen.

#### Art. 47 Anrechenbarkeit des Dachgeschosses

- 1 Ist die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse erreicht, so gelten für die Dachgeschosse folgende Masse:
 

a) Dachgeschosse mit Sattel- oder Walmdächern	
Kniestockhöhe:	höchstens 1.10 m
Dachneigung:	höchstens 45°
b) Dachgeschosse mit Pultdächern	
Kniestockhöhe:	höchstens 2.50 m
Dachfirsthöhe:	höchstens 3.80 m
c) Dachgeschosse mit Flachdächern (Attikageschoss)	
Dachfirsthöhe:	höchstens 3.20 m
- 2 Unter Einhaltung der maximalen Kniestockhöhe und Dachneigung darf die nutzbare Fläche des Dachgeschosses mit Sattel- oder Walmdächern (lit. a) im Sinne von §138 Abs. 3 PBG mehr als 2/3 der Grundfläche betragen, ohne dass es als Vollgeschoss angerechnet wird.

#### 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. 48 Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

- 1 Bauliche und landschaftliche Veränderungen im Gemeindegebiet sind so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch sowie räumlich, kubisch, proportional, materialmässig und farblich in einer qualitätsvollen Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung stehen.
- 2 Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung für Projekte oder die Genehmigung von Gestaltungsplänen für grössere oder exponierte Bauvorhaben von siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Projekten abhängig zu machen. Er kann dafür von der Bauherrschaft den Beizug von qualifizierten Architekten verlangen und die Durchführung eines Architekturwettbewerbs fordern.
- 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 Baubewilligungs-

verfahrens. In bestimmten Fällen kann der Gemeinderat spezielle Begrünungsvorschriften erlassen. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass an landschaftlich exponierten Stellen innerhalb und ausserhalb der Siedlung einheimische Gehölze zur Begrünung verwendet werden.

- 4 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption und Staffelung so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.
- 5 Untergeschosse dürfen nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain herausragen.
- 6 Solartechnische Anlagen und Antennen müssen so gestaltet werden, dass sie sich ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- 7 In Hanglagen sind Bauten so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Stützmauern und dergleichen auf ein absolutes Minimum beschränkt bleiben.
- 8 Hochstämmige Obstgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Gemeinde kann für die Neuanlage und die Erhaltung hochstämmiger Obstgärten Beiträge entrichten.

#### **Art. 48a Wiederverwertung von Boden für die landwirtschaftliche Produktion**

- 1 Erfolgt eine Siedlungserweiterung auf Flächen mit Boden, welcher für die landwirtschaftliche Produktion geeignet ist, dann hat der Grundeigentümer dafür zu sorgen, dass alles betroffene Bodenmaterial fachgerecht ausgehoben und an einem geeigneten Standort fachgerecht wieder eingebaut wird. Dabei sollen im Grundsatz neue Fruchtfolgeflächen geschaffen oder bestehende aufgewertet werden. Der Grundeigentümer reicht der Gemeinde gemeinsam mit dem Baugesuch eine Dokumentation über Qualität und Menge des anfallenden Bodenmaterials ein.
- 2 Nach Bauabschluss erbringt der Grundeigentümer der Gemeinde den Nachweis, dass das Bodenmaterial bestimmungsgemäss und korrekt wiederverwertet wurde.

#### **VI. Sicherheit**

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

## VII. Schutz der Gesundheit

### a. Allgemeine Bestimmungen

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

### b. Spielplätze und Freizeitanlage

Hinweis auf PBG:	§158	Erstellung
	§159	Ersatzabgaben

## Art. 49 Ersatzabgabe Spiel- und Begegnungsplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderen Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 100.- pro m<sup>2</sup> nicht erstellte Fläche zu entrichten. Dieser Betrag ist indexiert und ist entsprechend der Entwicklung des Zürcher Index der Wohnbaukosten vom Gemeinderat anzupassen.

### c. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG:	§161	Vermeidung übermässiger Immissionen
------------------	------	-------------------------------------

### d. Bezug von Neubauten

Hinweis auf PBG:	§162	Voraussetzungen
------------------	------	-----------------

## VIII. Energie

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

## IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG:	§166-168	Hochhäuser
------------------	----------	------------

## X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG:	§169-173	Einkaufs- und Fachmarktzentren
------------------	----------	--------------------------------

**XI. Camping**

Hinweis auf PBG:	§174-177	Camping
------------------	----------	---------

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

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

**E. Baubewilligung und Baukontrolle**

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

**F. Rechtsschutz**

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

**G. Aufsicht, Vollzug, Strafen**

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

**Art. 50 Zuständige Behörde, Gutachten**

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen sowie der Vollzug dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat.
- 2 Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen, welche die Geschäfte vorzubereiten und ihm darüber Bericht und Antrag zu stellen hat.
- 3 Der Gemeinderat ist berechtigt, bei wichtigen Baufragen sowie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.
- 4 Bei wichtigen Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes<sup>5</sup> sowie bei Bauvorhaben, welche voraussichtlich wesentliche Auswirkungen auf die Lebensräume der Tiere und Pflanzen haben, hat der Gemeinderat die zuständigen Fachstellen des Kantons zu informieren und ihre Stellungnahme bei seiner Entscheidung mit zu berücksichtigen.

**Art. 51 Gebühren**

Die Baubewilligungsgebühren und die Fremdkosten werden vom Gemeinderat in einer Verordnung festgelegt.

**Art. 52 Wiederherstellung des vorschriftgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

Die Vorschriften der §§ 209 und 210 PBG über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes und die Einstellung der Bauarbeiten gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.

**Art. 53 Strafbestimmungen zum Schutz der Naturobjekte**

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt wird gemäss § 53 Abs. 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder einer Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften der Artikel 22 Abs. 1 und 2 sowie Art. 25 Abs. 2 verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

**H. Schlussbestimmungen**

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

<sup>5</sup> § 6 NLG

**Art. 54 Inkrafttreten**

- 1 Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan Ettiswil vom 13. Dezember 2004 sowie das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan von Kottwil vom 10. Juli 2000 mit den Änderungen vom 17. Dezember 2004, vom 7. September 2005 und vom 15. Mai 2007 sind aufgehoben.
- 3 Die bei Inkrafttreten dieses Bau- und Zonenreglements vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

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

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Sonnbühl Ettiswil	Alters- und Pflegeheim, Alterswohnungen
2	Dorfzentrum Ettiswil	Schulische Zwecke, Sportanlagen, Gemeindeverwaltung, kirchliche Zwecke, Friedhof, Bildung und Kultur, Parkplatz
3	Surseestrasse (zwischen Dorfbach und Stockhof)	Kirchliche und schulische Zwecke
4	Kottwil, Parzelle 250	Mehrzweckanlage
5	Kottwil, Parzellen 164 + 261	Schulische Zwecke, Wohnnutzung, nicht störendes Gewerbe

**ANHANG 2: NUTZUNG IN DER ZONE FÜR SPORT- UND FREIZEITANLAGEN**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Nutzweise
1	Hintere Brestenegg	Armbrustschützenanlage.
2	Vordere Brestenegg	<p><u>Parz. 1117, 1118</u> Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reithalle inkl. Stallungen und Aussenanlagen für den Pferdesport</li> <li>- Parkieranlagen</li> <li>- Wohnmöglichkeiten für das betrieblich an den Standort gebundene Personal, 4 Gästezimmer für Kursbesucher und Reitferien, Theorieraum, Kleiner Reitshop, Cafeteria</li> </ul> <p><u>Parz. 1116</u> Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenanlagen für den Pferdesport</li> <li>- Parkieranlagen</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochbauten</li> </ul> <p><u>Parz. 363</u> Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Pferdestallungen, bestehendes Pferdekarussell, Sandplatz.</li> </ul> <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neue Hochbauten</li> </ul>

**ANHANG 3: FREIHALTEZONE**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Zweck
1	Sakramentskapelle	Freihaltung der Umgebung von Bauten und Anlagen.
2	Schloss Wyher	Schutz der Umgebung des Schlosses. Standortbedingte Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie das Erscheinungsbild und die historische Substanz der Gebäudegruppe um das Schloss nicht beeinträchtigen.

**ANHANG 4: ARCHÄOLOGISCHE SCHUTZZONEN**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Art
1	Moos	Hirschskelett. Ev. neolithische Siedlung
2	Moos	Steinzeitliche Uferzone. Zahlreiche Fundstellen
3	Ausserdorf	Strasse, Ruine, römische Funde
4	Schnarzen	Tierknochen. Ev. prähistorisch
5	Büelacker	Mittelalterliche Glasfunde
6	Dorf	Römische Funde
7	Sakramentskapelle	Mittelalterliche Funde
8	Pfarrkirche	Mittelalterliche Mauerresten
9	Brestenegg-Mööslimatten	neolithische Siedlung
10	Wyerhus	Mittelalterliche Burg, steinzeitliche Siedlung
11	Wyerhus	Neolithische Siedlung
12	Buchwald	Sodbrunnen, Steinplatte. Ev. mittelalterliches Geb.
13	Buchwald	Grabhügel, Eisenzeit?
14	Gütschwald	Burg Grotterschwyl. Mittelalter. Nicht geortet.
15	Hostrisfeld	Unterirdischer Gang. Nicht datiert.
16	Sandweid	steinzeitliche Fundstelle
17	Chuchimoos	steinzeitliche Fundstelle
18	Hubelweid	steinzeitliche Fundstelle
19	Hagimoos	steinzeitliche Fundstelle
20	Ronacher	steinzeitliche Fundstelle, alemannisches Grab
21	Chidli	römischer Gutshof
22	Gütsch	mittelalterliches Erdwerk
23	Kottwil Dorf	alemannisches Gräberfeld, prähistorische Siedlung, mittelalterliche Kapelle
24	Am Hinterberg	römische Töpferei
25	Staatsmoos	prähistorische Funde
26	Göldimoos / Seewagermoos	steinzeitliche Fundstellen

**ANHANG 5: NATUROBJEKTE**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
1	Ettiswiler Moos	176, 182	Zitterpappel
2	Ettiswiler Moos	180	Stieleiche
3	Ettiswiler Moos	866	Pappel
4	Stockmoos	156	Föhre
5	Ettiswiler Moos	209	2 Linden
6	Bielti	197	Esche, Fichte
7	Ettiswiler Moos	184	2 Birken
8	Stockmoos	150	Sommerlinde
9	Rothusmoos	217	Birke
10	Gerechtigkeiten	216	Birke
11	Hostrisfeld	83	4 Birken, 2 Linden, 1 Nussbaum
13	Mooshof	261	2 Birken
14	Gutenhof	240	Linde
15	Altweg	263	Nussbaum

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
16	Sonnenrain	89	Nussbaum
17	Rankhof	226	Nussbaum
18	Ausserdorf	75	Linde
19	Ausserdorf	230	Pappel
20	Ausserdorf	69	Nussbaum
21	Ausserdorf	580	Nussbaum
22	Wiesengrund	74	Linde
23	Wiesengrund	74	Nussbaum
24	Bärgblick	70	Wyde
25	Ausserdorf	65	Linde
26	Ausserdorf	233	Birnbaum
27	Ausserdorf	233	Birnbaum
28	Mattenhof	66	Nussbaum
29	Morgestärn	63	Linde
30	Freiehof	234	Nussbaum
31	Wauwilerstrasse	1015	Baumgarten (mindestens 15 Obstbäume)
32	Wauwilerstrasse 4	236	Nussbaum
34	Ausserdorf 6	285	Linde
35	Ausserdorf 1	565	Hagebuche, Rotbuche
36	Äussere Schmiede	264	Linde
37	Äussere Schmiede	264	Kastanie
38	Rüti	272	Birnbaum
39	Rüti	272	Linde
40	Rüti	275	Nussbaum, Linde
41	Rüti	1024	Birnbaum
42	Büntenstr. 41	919	Birke, Lärche, Hagebuche, rote Haselnuss
43	Landhus	665	2 Birken, Föhre, Lärche, Ahorn
44	Büntenweg	285	Linde
45	Allmend	290, 285	2 Nussbäume
46	Riedbrugg	295	Pappel
47	Riedbrugg	295	Pappel
48	Riedbrugg	295	Linde
49	Wassermatten	108	Linde
50	Hubel	100	Linde
51	Unterfeld	329	2 Linden, 2 Fichten
52	Schnarzen	77	Nussbaum
53	Schnarzen	96	Linde
54	Sässhof	51	Nussbaum
55	Lindenhof/Dorfbach	97	Baumhecke Birke
56	Im Schnarzen	980	Nussbaum
57	Schnarzen Kapelle	52	Kastanie
58	Sonnbühl	635	Rotbuche
59	Bühlhof Kapelle	47	Pappel, Fichten
60	Sonnbühl	56	Baumgruppe (div.)
61	Bühlhof Dorf 17	56	Pappel
62	Bühlhof Dorf 17	47	Pappel
63	Bühlhof Dorf 17	47	Pappel

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
64	Schulhaus, Sportplatz	56	2 Pappeln
65	Balmhof	29	Kastanie
66	Balmhof	119	Nussbaum
67	Grundmatt	969	Nussbaum
68	Alberswilerstrasse	122	2 Birken
70	Alberswilerstrasse	123	2 Birken
71	Umgebung der Pfarrkirche	40 43 44 46 894	5 Pappeln, 4 Linden, 2 Kastanien, 2 Akazien 2 Linden, 1 Akazie 4 Pappeln 3 Pappeln, 1 Linde 4 Pappeln
73	Stockhof	297	Nussbaum
74	Stockhof	297	Linde
75	Alter Kindergarten	297	Linde
76	Alter Kindergarten	2	Ahorn
77	Ilge	12	Kastanie
78	Grosswangerstr. 3	7	Kastanie
79	Postplatz 1	321	Birnbaum
80	Feld	129	Linde
81	Feld	10	Linde
82	Mattenweg	882	2 Pappeln
83	Bühlmatt, Längmattweg	322, 324	Pappel
84	Feldhof	364	Kastanie
85	Feldmatt	363	Nussbaum
86	Feldmatt	363	Birke
87	Feldmatt	363	5 Birken
88	Feldheim	371	Nussbaum
89	Feldheim	371	Linde
90	Feld	369	Nussbaum
91	Rainau/Brestenegg	361	Nussbaum
92	Rainau/ Brestenegg	326	2 Nussbäume, 1 Linde
93	Brestenegg	359	Nussbaum
94	Brestenegg	331	1 Birke, 1 Linde
95	Weyerhushof Wyherkapelle	316	2 Linden
96	Weyerhushof	316	Birke
97	Weyerhushof	316	Kastanie
98	Weyerhushof	316	Linde
99	Schloss Wyher	627	4 Kastanien
100	Weyermoos	310	2 Eichen
102	Brestenegger Feld	332	Linde
103	Brestenegg	354	Nussbaum
104	Brestenegg	353	Nussbaum
105	Brestenegg / Schützenhaus	921	3 Linden
106	Brestenegg	340	Nussbaum
107	Brestenegg / Hof Suppiger	337	Linde

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Art
108	Vorder Bresteneegg		Nussbaum

Nr.	Ort		Art	Nr. gem. LRI
109	Seewagen		Einzelbaum Eiche	K 44
110	Seewagen		Einzelbaum Birke	K 42
111	Hubelweid		Baumgruppe Birke, Nussbaum Linde	K 46
112	Eichmatt		Baumgruppe Eichen	
113	Seewagermoos		Einzelbaum Linde	K 41
114	Seewagen		Einzelbaum Linde	K 40
115	Ronmatte		Baumgruppe Birke	K 7
116	Seewagen		Baumgruppe Eiche	K 32
117	Moos		Einzelbaum Birke	K 10
118	Moos		Föhre	K 1
119	Moos		Baumreihe Birke, Esche	K 9
120	Hagimoos		Einzelbaum Eiche	K 53
121	Moos		Baumgruppe Pappel, Erle	K 20
122	Moos		Einzelbaum Eiche	K 19
123	Schlagmatt		Baumgruppe Esche	K 25
124	Schlagmatt		Einzelbaum Nussbaum	K 23
125	Rothubel		Einzelbaum Eiche	K 88
126	Rothubel		Einzelbaum Eiche	K 94
127	südl. Dorf		Baumgruppe Linde, Nussbaum	
128	südl. Dorf		Baumgruppe Birke	K 63
129	südl. Dorf		Baumreihe Birke	K 34
130	Gishalde		Einzelbaum Nussbaum	K 101
131	Chidliacher		Einzelbaum Kirschbaum	K 76
132	Hagimoos		Einzelbaum Linde	K 50
133	Hagimoos		Baumgruppe Birke, Weide	K 51

## ANHANG 6: INVENTAR DER KULTUROBJEKTE

Nr.	Bezeichnung	Adresse	Assek. Nr.	Grundst. Nr.	Bau- gruppe
<b>Baugruppen</b>					
A	Weierhushof				
B	Kirchbezirk				
C	Dorf				
D	Balmhof				
E	Büelhof				
<b>Objekte unter kantonalem Schutz</b>					
1	Kornspeicher	Balmhof	49b	29	D
2	Sakramentskapelle	Pfrundhaus	58a	54	E
3	St. Anna-Kapelle	Pfrundhaus	58b	54	E
4	Pfarrkirche und Totenkapelle	Dorf	38, 380	41	B

5	Einsiedlerhof	Dorf 18	37	44	B / C
6	Schlossanlage	Weierhus	2	627	A
7	Bauernhaus Scheune Kornspeicher	Weierhushof	1 1a 1b	316	A
8	Schlosskapelle	Weierhushof	94	880	A
10	Kapellensigristenhaus	Pfrundhaus	58	55	E
13	Schulhof	Surseestr. 5	60	45	B
51	Altes Schulhaus Kottwil	Kottwil	29	269	
52	Hochstudhaus in Zuswil	Zuswil	1c	12	
53	Siebenschläferkappelle	Seewagen		152	
54	Speicher, Bisang-Huber Ferdinand	Vorderdorf Kottwil	28 f.	182	
<b>Schützenswerte Objekte</b>					
9	Ehem. Kaplanei	Unterdorf 2	50	30	-
11	Wohnhaus	Büelhof	57	56	E
12	Sigristenhaus	Dorf	59	46	B
15	Ehem. Mühle	Riedbruggmühle	63	295	-
<b>Erhaltenswerte Objekte</b>					
14	Kornspeicher und Bildsäule Einsiedlerhof	Dorf	37c	44	B
16	Gedenkstein Güterzusammenlegung	Unterfeld	-	329	-
17	Feldkreuz	Hubel	-	100	-
18	Bauernhaus mit Scheune	Luegisland	84	227	-
19	Bauernhaus mit Scheune	Wiesengrund	82	74	-
20	Bauernhaus	Wauwilerstrasse	95	240	-
21	Pumpwerk	Alberswilerstrasse	115	122	-
22	Wegkreuz	Alberswilerstrasse	-	123	-
23	Wohnhaus	Alberswilerstr. 20	121	25	-
24	Wohnhaus	Alberswilerstr. 18	46	29	-
25	Scheune	Balmhof	49a	119	D
26	Bauernhaus	Balmhof	49	29	D
27	Kornspeicher	Birkenhof	47c	33	-
28	Wohnhaus	Alberswilerstr. 10	44	36	-
29	Wohnhaus	Alberswilerstr. 8	43	37	-
30	Bauernhaus	Bühlhof	57a	56	E
31	Kornspeicher	Bühlhof	57c	56	E
32	Kilometerstein	Surseestrasse	-	602	-
33	Bauernhaus Stockhof	Surseestrasse	61	297	B

34	Kornspeicher	Sagimatt	223b	665	-
35	Brunnenanlage	Dorf	-	43	B
36	Bildstock Einsiedlerhof	Surseestrasse	-	44	B
37	Wohnhaus mit Gewerbe	Dorf 15	36	17	C
38	Wohnhaus mit Gewerbe	Dorf 13	35	16	C
39	Wohnhaus mit Gewerbe	Dorf 11	34	15	C
40	Gasthaus Ilge	Dorf 5	30	12	C
41	Ilgenscheune	Dorf 3	30a	12	C
42	Brunnenanlage	Dorf	-	12	C
43	Wohnhaus mit Gewerbe	Dorf 1	27	384	C
44	alte Dorfschmiede	Postplatz 3	26	535	C
45	Wohnhaus	Grosswangerstr.14	29	320	-
46	Wohnhaus	Grosswangerstr. 15	113	298	-
47	Wohnhaus Friedheim	Willisauerstr. 12	23	9	-
48	Kornspeicher	Feldmatt	17a	382	-
49	Schützenhaus	Willisauerstrasse	114	930	-
50	Wegkreuz	Brästenegg, Hintere	-	337	-
<b>Dokumentation</b>					
	Wegkreuz	Rothusmoos	-	241	-
	Wegkreuz	Ausserdorf	-	88	-
	Wegkreuz	Unterfeld	-	119	-
	CKW Unterstation; Relief	Alberswilerstrasse	116	121	-
	Wegkreuz	Riedbrugg	-	295	-
	Wegkreuz	Willisauerstrasse	-	371	-
	Bildstock	Brästenegg, Mittlere	-	327	-
	Gedenkstein Waldzusammenlegung	Brästenegg, Hintere	-	841	-

### Inventar der Kulturobjekte Kottwil

Nr.	Objekt	Grundst. Nr.
1	Kapelle, Dorf	276
3	Helgenstöckli, Haslimatt	39
4	Helgenstöckli, Seewagen	139
5	Spycher, Lichtsteiner-Kneubühler Pia, Seewagen	139
6	Spycher, Gut Franz, Seewagen	141
7	existiert nicht mehr	
8	Spycher, Bucher Alfred, Dorf	73
9	Spycher, Notz Hans, Dorf	161
11	Spycher, Notz / Müller, Zuswil	241
13	Wegkreuz Zuswil	27
14	Torfscheune, Baumann Anton, Moos	50

**ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT**

Nr.	Gebietsbezeichnung	Grundst. Nr.	Vorgaben für den Gestaltungsplan
1	Schwert	38	Besondere Beachtung der Lage im Ortsbild. Schutz und Aufwertung des Bachufers. Zonenrandbepflanzung. Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwertes gemäss LSV. Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen.
2	Ilge	12	Besondere Beachtung der Lage im Ortsbild. Nachweis der Einhaltung des Planungswertes gemäss LSV. Versickerung des Meteorwassers nachweisen und festlegen.
3	Kottwil, Hinterdorf	95, 99	Besondere Beachtung der Lage am Rande des BLN-Gebietes Wauwilermoos. Nachweis der fachgerechten Verwertung des Bodens. Etappierung der Bebauung: 1. Etappe anschliessend an bestehendes Baugebiet; 2. Etappe darf erst realisiert werden, wenn auf 3 von 5 Parzellen der 1. Etappe mit der Realisierung begonnen wurde. Nachweis Einhaltung der Planungswerte bezüglich Lärm. Festlegung Retention des Meteorwassers.
4	Stockmatt	297	Für Ersatz- und Neubauten ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Kleinere Erweiterungen und Anbauten an den bestehenden Gebäuden sind ohne Gestaltungsplan möglich. Berücksichtigung einer späteren Erschliessung des hinterliegenden Teils des Grundstücks Nr. 297. Nachweis der Einhaltung des Immissionsgrenzwerte gemäss LSV. Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Anschluss an das Fernheiznetz prüfen.
5	Bilacher	749	Gemischtes Angebot mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Berücksichtigung einer späteren Erschliessung des übrigen Grundstücks Nr. 749. Besondere Beachtung der Eingliederung in die Landschaft. Konzept für die Wiederverwertung des Bodens gemäss Art. 48a BZR. Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Anschluss an das Fernheiznetz prüfen. Energiekonzept erarbeiten.
6	Riedbrugg	1056	Für Ersatz- und Neubauten ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Besondere Beachtung der Lage an der Rot (Uferraum, Hochwasserschutz), dem Bezug zur Riedbruggmühle (schützenswertes Objekt) sowie der Eingliederung in das Ortsbild und in die Landschaft. Einbezug der als Naturobjekte ausgewiesenen Bäume. Nachweis der Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV. Versickerung / Retention des Meteorwassers nachweisen und festlegen. Anschluss an das Fernheiznetz prüfen. Energiekonzept erarbeiten.