

Gemeinde Römerswil



Bau- und Zonenreglement

vom 23. Januar 2009 (Stand Mai 2015)

Inhalt

A	Planungsvorschriften	1
I.	Allgemeine Bestimmungen	1
II.	Richtplanung	1
III.	Nutzungsplanung	1
1.	Gemeinsame Bestimmungen	1
2.	Bauziffern	1
Art. 1	Ausnützungsziffer	2
3.	Baulinien	2
Art. 2	Baulinien	2
4.	Kantonaler Nutzungsplan	3
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	3
Art. 3	Zoneneinteilung	3
Art. 4	Zonenpläne	4
Art. 5	Etappierung der Bauzonen	4
Art. 6	Dorfzone (Do)	4
Art. 7	Sonderzone Ortsbildschutz (SO)	5
Art. 8	2-geschossige Wohnzone A (W2A)	5
Art. 9	2-geschossige Wohnzone B (W2B) 2-geschossige Wohnzone C (W2C)	6
Art. 10	1-geschossige Wohnzone (W1)	6
Art. 11	Wohn- und Arbeitszonen (W/Ar2, W/Ar3)	6
Art. 12	Arbeitszone A (Ar-A) Arbeitszone B (Ar-B) Arbeitszone C (Ar-C)	7
Art. 13	Weilerzone (We)	7
Art. 14	Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)	8
Art. 15	Grünzone (Gr)	8
Art. 15a	Sondernutzungszone (Garten der Stille) Sn	9
Art. 15b	Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L)	9
Art. 16	Abbauzone Huwil (Ab)	10
Art. 17	Deponiezone Huwil	11
Art. 18	Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil	11
Art. 19	Übriges Gebiet B (ÜG-B)	12
Art. 20	Landwirtschaftszone (Lw)	12
Art. 21	Freihaltezone (Fr)	12
Art. 22	Übriges Gebiet C (ÜG-C)	12
Art. 23	Naturschutzzone 1 (Ns1)	13
Art. 24	Naturschutzzone 2 (Ns2)	13
Art. 25	Naturschutzzone 3 (Ns3)	13
Art. 26	Schutzzone Archäologie (SA)	14
Art. 27	Naturobjekte	14
Art. 28	Kulturobjekte	14
Art. 29	Gefahrenzonen allgemein	15
Art. 30	Gefahrenzone Wassergefahren/ Rutschungen Gefahrenstufen 1 Wa1 / Ru1	16

Art. 31 Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 Wa2 / Wa3	16
Art. 32 Gefahrenzone Rutschungen Gefahrenstufe 2 Ru2	16
Art. 33 Gefahrenhinweiszone Rutschungen Gefahrenstufe 3 Ru3	16
6. Bebauungsplan	17
Art. 34 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen	17
7. Gestaltungsplan	17
Art. 35 Gestaltungsplan, ergänzende Bestimmungen	17
8. Planungszone	18
B. Landumlegung und Grenzregulierung	18
C. Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	18
D. Bauvorschriften	18
I. Allgemeine Bestimmungen	18
II. Erschliessung	18
III. Abstände	18
Art. 36 Abstellplätze für Fahrzeuge	19
Art. 37 Ersatzabgabe	20
IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe	20
Art. 38 Kniestockhöhe	20
Art. 39 Untergeschoss	20
Art. 40 Dachgestaltung	20
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	21
Art. 41 Fassadengestaltung	21
Art. 42 Terraingestaltung	21
Art. 43 Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen	21
VI. Sicherheit	22
VII. Schutz der Gesundheit	22
Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	22
Art. 45 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Altmaterial	22
VIII. Energie	23
IX. Hochhäuser	23
X. Einkaufs- und Fachmarktzentren	23
XI. Camping	23
XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen	23

E. Baubewilligung und Baukontrolle	23
Art. 46 Zuständige Behörde, Baukommission, Gutachten	23
F. Rechtsschutz	24
G. Aufsicht, Vollzug, Strafen	24
Art. 47 Gebühren	24
Art. 48 Strafbestimmungen.....	25
H. Schlussbestimmungen	25
Art. 49 Inkrafttreten.....	25
Anhang I Verzeichnis der Kulturobjekte	26
Anhang II Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge	28

Die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde Römerswil erlassen, gestützt auf §§ 17 Abs. 2 und die §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (nachfolgend PBG genannt) sowie die § 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) 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

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. 1
Ausnützungsziffer

- 1 Der Berechnungsfaktor im Sinne von § 9 Absatz 2 der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz beträgt für alle Zonen 1.0.
- 2 Die Ausnützungsziffer darf in Zonen mit drei Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0.20, in Zonen mit weniger als drei Vollgeschossen pro Geschoss höchstens 0.25 betragen, wobei die zonengemässe Ausnützungsziffer insgesamt einzuhalten ist.

3. Baulinien

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

Art. 2
Baulinien

- 1 Der Baulinienplan regelt die Stellung der Bauten, insbesondere in den Dorfzonen des Dorfes Römerswil.
- 2 Der Plan differenziert die Baulinien nach den Kriterien des Ortsbildes, der Erhaltung historischer Gebäude und der Gestaltung des Strassenraumes. Er legt insbesondere fest:
 - Normalbaulinie
 - Gestaltungsbaulinie
 - Zwangsbaulinie
 - Differenzierte Baulinien für den Erhalt bestehender Gebäude resp. für deren Ersatz.
- 3 Der Baulinienplan wird im Sinne von § 31 PBG festgelegt.
- 4 Der Gemeinderat kann Dachvorsprünge von mehr als 1.00 m gestatten. Er beachtet dabei die Qualität der Bauten, ihre Eingliederung ins Ortsbild sowie die Anforderungen der Verkehrssicherheit.
- 5 Sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, können zwischen Baulinie und Strassengrenze folgende Bauten und Anlagen bewilligt werden:
 - a) Unterniveaubauten, die das gewachsene Terrain um höchstens 1 m überragen
 - b) Überdachungen, Gartensitzplätze, Veloplätze
 - c) Containerplätze
 - d) Balkone
 - e) Wege, Mauern, Treppen, Lärmschutzbauten und -anlagen
 - f) Parkplätze, Garagenvorplätze, Zufahrten
 - g) Stützmauern, Böschungen und Aufschüttungen bis max. 1.20 m Höhe
 - h) Öffentliche Einrichtungen gemäss § 32 PBG.

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
	§§ 44-51	Bauzonen
	§§ 54-58	Nichtbauzonen
	§ 60	Schutzzonen
	§§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 3 Zoneneinteilung

1 Das nicht von Wald und Gewässer erfasste Gemeindegebiet wird in nachstehende Zonen eingeteilt:

a) Bauzonen:		ES
- Dorfzone	Do	III
- Sonderzone Ortsbildschutz	SO	
- Eingeschossige Wohnzone (AZ 0.30)	W1	II
- Zweigeschossige Wohnzone A (AZ 0.50)	W2A	II
- Zweigeschossige Wohnzone B (AZ 0.40)	W2B	II
- Zweigeschossige Wohnzone C (AZ 0.35)	W2C	II
- Wohn- und Arbeitszone 2	W/Ar2	III
- Wohn- und Arbeitszone 3	W/Ar3	III
- Arbeitszone A (Gebäudehöhe 15.00 m)	Ar-A	IV
- Arbeitszone B (Gebäudehöhe 11.50 m)	Ar-B	III
- Arbeitszone C (Gebäudehöhe 8.00 m)	Ar-C	III
- Weilerzone	We	III
- Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	II
- Grünzone	Gr	III
- Sondernutzungszone (Garten der Stille)	Sn	III
- Sondernutzungszone Ludiswil	Sn-L	III
- Abbauzone	Ab	II
- Deponiezone	De	
b) Nichtbauzonen:		
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
- Übriges Gebiet B (Abbau)	ÜG-B (Ab)	III
- Übriges Gebiet C	ÜG-C	III
- Freihaltezone	Fr	

- c) Schutzzonen:
- | | | |
|--------------------------|-----|-----|
| - Naturschutzzone 1 | Ns1 | III |
| - Naturschutzzone 2 | Ns2 | |
| - Naturschutzzone 3 | Ns3 | |
| - Schutzzone Archäologie | SA | |

- 2 Weitere Festsetzungen:
- Naturobjekte
 - Grenzhecken, Baumreihen
 - Kulturobjekte
 - Lärmempfindlichkeitsstufen

**Art. 4
Zonenpläne**

- 1 Die Zonen sind dargestellt im Zonenplan 1:8'000 und in den Ortsteilen „Dorf“, „Niffel“, „Nunwil“, „Herlisberg“, „Oberrinach“, „Ludiswil“ 1:5'000, die einen integrierenden Bestandteil dieses Bau- und Zonenreglementes bilden.
- 2 Der diesem Bau- und Zonenreglement beigefügte Zonenplan dient der allgemeinen Orientierung.

**Art. 5
Ettappierung der Bau-
zonen**

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Ettappen eingeteilt. Kriterium der Einteilung ist der Erschliessungsstand.
- 2 Bauzonen der 2. Ettappe sind im Zonenplan schraffiert angelegt. Sie können vom Gemeinderat nach Durchführung eines Auflageverfahrens gemäss § 43 PBG ganz oder teilweise in die 1. Ettappe umgeteilt werden, wenn eine zweckmässige und zeitgerechte Erschliessung sowie eine geordnete Bebauung in einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan sichergestellt sind.
- 3 Bei Bauzonen, in denen 8 Jahre nach Inkrafttreten dieser Bestimmung mit der Bebauung noch nicht massgebend begonnen wurde, prüft der Gemeinderat die Rückzonung in eine Nichtbauzone.

**Art. 6
Dorfzone (Do)**

- 1 Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Ergänzung und die Erweiterung des Dorfes, die Förderung von Kleingewerbe und Ladengeschäften sowie eine gute Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, höchstens mässig störende Betriebe, Büros, Gaststätten sowie Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke.

3 Zulässige Grundmasse:

- Vollgeschosse: max. 3

Im Rahmen eines Gestaltungsplans darf ein zusätzliches Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss Art 38, Abs.2 BZR erstellt werden.

- Ausnützungsziffer: max. 0.65

Bei Um- und Ersatzbauten, sowie bei der Sanierung von Altbauten darf das bestehende Bauvolumen erhalten oder geringfügig erweitert werden, auch wenn die zulässige AZ überschritten wird.

- Gebäudelänge: max. 30 m
- Lärm-ES: III

Art. 7
Sonderzone Ortsbild-
schutz (SO)

- 1 Die Sonderzone Ortsbildschutz überlagert andere Zonen. Die Bestimmungen der Sonderzone gelten in Ergänzung zu oder abweichend von den Vorschriften der überlagerten Zone.
- 2 Bauten und Anlagen sind ortsbildgerecht zu gestalten. Der Gemeinderat kann insbesondere bei der äusseren Gestaltung der Bauten Auflagen hinsichtlich der Auswahl der Gestaltungsmittel, der Materialien oder der Farben machen.
- 3 Das Untergeschoss darf höchstens 1.50 m sichtbar sein.

Art. 8
2-geschossige Wohn-
zone A (W2A)

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone A ist für verdichtete, in halboffener oder geschlossener Bauweise und nach einem Gesamtkonzept realisierte Siedlungen nach dem Verfahren von § 38 PBG bestimmt.
- 2 Zulässige Grundmasse:
 - Vollgeschosse: 2 - 3
 - Ausnützungsziffer: max. 0.50
 - Für EFH gilt eine AZ von max. 0.40
 - Gebäudelänge: max. 30 m
 - Lärm-ES: II
- 3 Der minimale Gebäudeabstand zwischen weitgehend geschlossen ausgebildeten Fassaden (ohne Hauptwohnseite) darf auf 4.00 m reduziert werden.

Art. 9**2-geschossige Wohnzone B (W2B)****2-geschossige Wohnzone C (W2C)**

- 1 Die zweigeschossigen Wohnzonen B und C sind für freistehende und zusammengebaute Bauten bestimmt.
- 2 Zulässige Grundmasse:

	W2B	W2C
- Vollgeschosse: max.	2	2
- Ausnutzungsziffer: max.	0.40	0.35
- Gebäudelänge: max.	25 m	20 m
- Lärm-ES	II	II
- 3 In der Zone W2C Schürmatte sind nur zwei Geschosse und eine Gebäudelänge von 25 m zulässig (Voll-, Dach- oder Attikageschosse). Pro Gebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Art. 10**1-geschossige Wohnzone (W1)**

- 1 Die 1-geschossige Wohnzone ist für freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Nicht störende Betriebe, die in den Wohngebäuden baulich integriert sind, sind zulässig.
- 2 Zulässige Grundmasse:

- Vollgeschosse:	max. 1
- Ausnutzungsziffer:	max. 0.30
- Gebäudelänge:	max. 20 m
- Lärm-ES:	II

Art. 11**Wohn- und Arbeitszonen (W/Ar2, W/Ar3)**

- 1 Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Nutzungen durch Gewerbe und oder Wohnen bestimmt. Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.
- 2 Zulässige Grundmasse:

	W/Ar2	W/Ar3
- Vollgeschosse:	max. 2	max.3
- Ausnutzungsziffer:	max. 0.50	max. 0.70
davon für Wohnen	max. 0.40	max. 0.60
- Gebäudelänge:	max. 35m	max. 35 m
- Lärm-ES:	III	III
- 3 In lärmbelasteten Gebieten ist zusammen mit dem Baugesuch ein Lärmschutzgutachten einzureichen, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstrassen.

Art. 12**Arbeitszone A (Ar-A)****Arbeitszone B (Ar-B)****Arbeitszone C (Ar-C)**

- 1 Wohnungen gemäss § 46 Abs. 3 PBG dürfen nur in baulicher Verbindung mit einem Betrieb erstellt werden.
- 2 In den Arbeitszonen Niffel-Birge sind gesamthaft höchstens 1'200 m² Verkaufsflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (Nettoflächen gemäss § 169 Abs. 2 und 4 PBG) zulässig.
- 3 Fachmärkte (gemäss § 169 Abs. 1 und 3 PBG) sowie Freizeiteinrichtungen sind nicht zulässig, wenn sie sowohl auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind, als auch übermässig Verkehr erzeugen.
- 4 Zulässige Grundmasse:

	Ar-A	Ar-B	Ar-C
Gebäudehöhe max:	15.0 m	11.5 m	8.0 m
Firsthöhe ab EG-Boden max:	17.0 m	13.5 m	9.5 m
Lärm-ES:	IV	III	III
- 5 Für technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- 6 Innerhalb der Arbeitszonen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.
- 7 Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen. Der Gemeinderat legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten und Anlagen, Lagerplätze, Deponieplätze und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben fest.
- 8 Entlang der Zonenränder sind Hecken mit einheimischen und standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Hauptverkehrsstrassen sind Hochstamm-Baumreihen zu pflanzen. Pflege und Unterhalt der Hecken und Bäume sind im Rahmen der Baubewilligungen verbindlich zu regeln.

Art. 13**Weilerzone (We)**

- 1 In dieser Zone sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gasthäuser sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 2 Es sind grundsätzlich nur Umnutzungen oder Ersatzbauten zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten für landwirtschaftliche Zwecke.
- 3 Zusätzliche Neubauten sind zulässig, wo diese im Zonenplan ausdrücklich festgelegt sind.

- 4 Für Ersatz- und Neubauten gelten folgende Bestimmungen:
- Vollgeschosse: max. 2
 - Gebäudegrundfläche pro Gebäude: max. 180 m²
 - Lärm-ES: III
- (Für gewerblich genutzte Bauten kann der Gemeinderat grössere Gebäudegrundflächen bewilligen).
- 5 Sämtliche Bauten haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
- Sie haben sich ortsbaulich und architektonisch in den Weiler einzufügen.
 - Die angrenzenden Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
 - Die Materialwahl und Farbgebung von Fassade und Dach sollen ortsüblich sein.
 - Das Terrain ist im Wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf zu belassen.

Art. 14
Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ)

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke sind bestimmt für:
- a) Zone 1: Kirchliche Bauten, Friedhof
 - b) Zone 2: Gemeindeverwaltung, Post, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen
 - c) Zone 3: Schule, Sportanlagen
 - d) Zone 4: öffentliche Parkplätze
- 2 Gebäudedimensionen und Gestaltung 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.
- 3 Lärm-ES: II.

Art. 15
Grünzone (Gr)

- 1 Die Grünzonen dienen der Freihaltung von siedlungsnahen Grünflächen. Hochbauten sind nicht zulässig.
- 2 Gestattet sind folgende Nutzungen:
- Grünzone I: Schutz der Quellfassung
 - Grünzone II: Siedlungstrenngürtel Oberrinach (untersagt sind Bauten und Anlagen; gestattet sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung und Gärten)
 - Grünzone III: Bachverlegungskorridor Niffel
 - Grünzone IV: Aussichtspunkt Oberreinach.
 - Grünzone V: Herlisberg, Birge, Niffel: Waldrandschutz
 - Grünzone VI: Juchte: Naturnahes Bachufer (untersagt sind Bauten, Anlagen, Lager, Terrainveränderungen).

Art. 15a
Sondernutzungszone
(Garten der Stille)
Sn

3 Lärm-ES: III.

- 1 Das Areal der Sondernutzungszone ist Teil einer landwirtschaftlichen Liegenschaft.
- 2 Nebst der landwirtschaftlichen Nutzung sind zulässig:
 - Wohnungen und Naturheilpraxen innerhalb der bestehenden Bauten,
 - Nutzung der Freiflächen als Therapiegarten und als Kleintiergehege, so wie die dem Therapiegarten dienenden Nebenbauten und Anlagen.
- 3 Die bestehende Bauten dürfen umgenutzt und erneuert werden; sie dürfen aber nur unwesentlich vergrössert werden. Zusätzliche Nebenbauten sind nicht zulässig (ausgenommen landwirtschaftliche Bauten und Nebenbauten im Therapiegarten).
- 4 Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden, die Gestaltung der Nutzflächen, die Erschliessung und Parkierung und die Standorte für Nebenbauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan zu regeln.

Art. 15b
Sondernutzungszone
Ludiswil (Sn-L)

- 1 Die Sondernutzungszone Ludiswil dient dem Betrieb einer Fischzucht und der landwirtschaftlichen Nutzung.
- 2 Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang stehen mit der Erzeugung, Verarbeitung, Vermarktung und Distribution von Fischen und landwirtschaftlicher Erzeugnisse. Der Betrieb eines Restaurants sowie eines Verkaufsladens (Hofladen) sind zulässig. Die Details dazu sind im Gestaltungsplan zu regeln. Nicht zulässig sind Veranstaltungen mit grossem Verkehrsaufkommen und intensive Freizeitnutzungen. Die Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169, Abs. 4 PBG) betragen höchstens 150 m².
- 3 Die maximal zulässige Firsthöhe ab EG-Boden beträgt 9 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 6 m.
- 4 Neubauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans zulässig, der eine besonders sorgfältige Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung, die maximalen Gebäudedimensionen, die zulässigen Nutzungen und die maximale Anzahl an Parkplätzen abschliessend regelt.
- 5 Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.
- 6 Für Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich der östlichen Zonengrenze ist ein Abstand von mindestens 8 m zur CKW-Freileitung einzuhalten, bis die CKW-Leitung erdverlegt und die Freileitung entfernt worden ist. Vor Beginn von Grabungs- und Bauarbeiten im Bereich der erdverlegten Leitung ist die Leitungsbetreiberin zu verständigen.

7 Bei Einstellung der Fischzucht ist das betroffene Gebiet gemäss Wiederherstellungsplan wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

8 Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES): III

Art. 16**Abbauzone Huwil (Ab)**

- 1 Bis mit dem Abbau begonnen wird, sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung und nach § 54 Planungs- und Baugesetz Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.
- 2 Es ist der Abbau, die Aufbereitung und die Zwischenlagerung von an Ort gewonnenen Steinen und Erden zulässig. Der Abbau hat in Etappen zu erfolgen. Für die Freigabe der Etappen ist der Gemeinderat zuständig. Die Aufbereitung und die Zwischenlagerung ist nur innerhalb der offenen Grube gestattet. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit diese für den Abbau, die Aufbereitung, die Zwischenlagerung und den Abtransport von an Ort gewonnenen Steinen und Erden, für die Deponie und die damit verbundene Zwischenlagerung sowie für den Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenlagerung von Bauschuttfraktionen oder für den An- und Abtransport erforderlich sind. Die Bauten und Anlagen sind auf der Grubensohle anzuordnen. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Ablauf der Abbaubewilligung zu versehen.
- 3 Nach dem Abschluss einer Abbauetappe ist auf der abgebauten Fläche die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial zulässig.
- 4 Wo im Zonenplan ein Optionsperimeter festgelegt ist, kann im Ortsplanungsverfahren gemäss § 61 ff. des Planungs- und Baugesetzes eine geeignete Bauzone für die Realisierung eines Betriebes zur Veredelung der an Ort gewonnenen Steinen und Erden zu Fertigprodukten sowie für die Aufbereitung von Bauschuttfraktionen und die Herstellung von Zwischen- und Endprodukten daraus vorgesehen werden. Diese Option ist bis 31.12.2025 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt darf nach erfolgtem Materialabbau die Grubensohle unaufgefüllt und unrekultiviert belassen werden. Wird die Option bis 31.12.2025 nicht wahrgenommen, so ist die Grube aufzufüllen und zu rekultivieren. Die Einzelheiten der Wiederauffüllung sind im Abbauprojekt zu regeln.

Art. 17
Deponiezone Huwil

Nach dem Abschluss einer Abbauetappe ist auf der abgebauten Fläche die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial sowie die Deponie von Inertstoffen und Bauabfällen zulässig, soweit diese die Anforderungen von Anhang I Ziffer 1 der Technischen Verordnung über Abfälle erfüllen. Die Deponie ist in Etappen zu errichten. Die Zwischenlagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial ist auch ausserhalb der bewilligten Deponiefläche aber nur innerhalb der offenen Grube gestattet. Während der Nutzungsdauer der Deponie ist der An- und Abtransport, der Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenablagerung von Bauschuttfraktionen innerhalb der offenen Grube gestattet. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit diese für die Deponie und die damit verbundene Zwischenlagerung sowie für den Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenlagerung von Bauschuttfraktionen oder für den An- und Abtransport erforderlich sind. Die Bauten und Anlagen sind auf der Grubensohle anzuordnen. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Ablauf der Betriebsbewilligung zu versehen.

Art. 18
Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil

- 1 Nach dem Abschluss einer Deponieetappe hat der Abbau- und Deponiebetreiber die Deponieetappe umgehend zu rekultivieren. Das gleiche gilt für Abbauetappen ohne überlagerte Deponiezone. Vorbehalten bleibt Artikel 16 Absatz 4. Ab Beginn der Rekultivierung sind auf der zu rekultivierenden Fläche Nutzungen gemäss Artikel 16 Absatz 2 und 3 sowie Artikel 17 nicht mehr gestattet. Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der produzierende Gartenbau sowie die Erstellung und Nutzung naturnaher Lebensräume zulässig. Es sind keine Gebäude gestattet. Anlagen sind zulässig, soweit diese der Nachnutzung dienen oder zur Überwachung und Nachsorge der Deponie erforderlich sind.
- 2 Mit dem Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden sowie der Ablagerung und der Wiederaufbereitung von Abfällen darf nur begonnen werden, wenn ein vom Gemeinderat bewilligtes Rekultivierungsprojekt vorliegt. Der Gemeinderat bewilligt es, wenn
 - a) das Rekultivierungsprojekt den Vorgaben im Naturschutzleitplan entspricht, mindestens die Deponiezone Huwil umfasst und vollständige Angaben über die Rekultivierung und die Endgestaltung der Oberfläche nach Abschluss der Deponie enthält;
 - b) mindestens 15% der Fläche der Abbauzone als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet und langfristig gesichert ist;
 - c) das Rekultivierungsprojekt aufzeigt, wie während der Nutzungsdauer die Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes sowie der Schutz der naturnahen Lebensräume gewährleistet werden;
 - d) das Rekultivierungsprojekt den örtlichen und zeitlichen Ablauf der Rekultivierung, der Endgestaltung der Oberfläche sowie den Rückbau der Infrastruktur festlegt;

- e) das Rekultivierungsprojekt die Neuzuteilung nach Abschluss der Rekultivierung festlegt;
- f) der Nachweis über die volle Kostendeckung für die Rekultivierung, die Endgestaltung der Oberfläche und den Rückbau der Infrastruktur erbracht ist;
- g) die Beseitigungsrevers und die nach Abschluss des Abbaus und der Deponie notwendigen Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkte sind.

3 Lärm-ES: III.

Art. 19 **Übriges Gebiet B** **(ÜG-B)**

Übriges Gebiet B (Abbau) **(ÜG-B (Ab))**

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist (§ 56 Absatz 1b PBG).
- 2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf diesem Land die Bauzone erweitert werden.
- 3 Bis zu einer allfälligen Einzonung in eine Bauzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 4 Lärm-ES: III.

Art. 20 **Landwirtschaftszone** **(Lw)**

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Für die Gestaltung von Bauten und Anlagen ist § 140 PBG massgebend.
- 3 Lärm-ES: III.

Art. 21 **Freihaltezone (Fr)**

- 1 In der Freihaltezone ist die Erstellung von Hochbauten, Strassen Parkplätzen u. dgl. mit Ausnahme von unversiegelten Fusswegen nicht gestattet. Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen und wesentliche Veränderungen der Bewirtschaftung sind nicht zulässig.
- 2 In der Freihaltezone zwischen Wohn- und Arbeitszonen in Oberrinach sind pro Jahr max. vier Düngegaben zulässig.

Art. 22 **Übriges Gebiet C** **(ÜG-C)**

- 1 Das Übrige Gebiet C umfasst die Schutzzonen gemäss "Verordnung zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und deren Ufer". Die kantonalen Bestimmungen gelten abschliessend.
- 2 Lärm-ES: III.

Art. 23
Naturschutzzone 1
(Ns1)

- 1 Die Naturschutzzone 1 bezweckt den integralen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen ausserhalb von Waldarealen.
- 2 Die landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden, sowie das Ausbringen von Dünger aller Art und von Klärschlamm ist nicht zulässig. Trockenwiesen dürfen nach dem 1. Juli, Riedflächen nach dem 20. September jährlich einmal geschnitten werden. Das Schnittgut ist abzuführen. Ein Anteil der Riedfläche sollte jeweils zum Schutz der Artenvielfalt nicht gemäht werden. Die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig.
- 3 Neubauten, Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerung u. dgl.) Be- und Entwässerungen und Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.
- 4 Der Gemeinderat ist ermächtigt, für Gebiete in den Naturschutzonen im Rahmen von Schutzverfügungen und -verordnungen oder privatrechtlichen Vereinbarungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen.
- 5 Lärm-ES: III.

Art. 24
Naturschutzzone 2
(Ns2)

- 1 Die Naturschutzzone 2 bezweckt den Schutz der Randgebiete und der Umgebung von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen ausserhalb von Waldarealen.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Düngern aller Art sowie von Klärschlamm ist nicht zulässig.
- 3 Bestehende Bauten dürfen unterhalten werden. Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sowie der Wiederaufbau sind nicht zulässig.
- 4 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerungen u. dgl.), Be- und Entwässerungen, sowie die Erstellung neuer Wege und Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

Art. 25
Naturschutzzone 3
(Ns3)

- 1 Die Naturschutzzone 3 überlagert andere Zonen. Sie bezweckt den Schutz des naturnahen Waldaufbaues und der naturnahen Bachläufe.
- 2 Bei der Bewirtschaftung des Waldes ist der naturnahe Aufbau zu erhalten und zu fördern.
- 3 Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bachläufe auszuführen.

Art. 26**Schutzzone Archäologie (SA)**

- 1 Die Schutzzone Archäologie ist einer anderen Nutzungszone oder dem Wald überlagert.
- 2 Für die Schutzzone Archäologie ist das kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

Art. 27**Naturobjekte**

- 1 Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (kantonale Verordnung zum Schutz und Pflege der Uferbestockungen sowie § 10 des Wasserbaugesetzes).
- 2 Im Zonenplan sind Bereiche festgelegt, in welchen im Rahmen von Bauvorhaben neue Hecken zu schaffen sind. Für die Anpflanzung der Hecken sind einheimische und standortgerechte Strauch- und Baumarten zu verwenden.
- 3 Der Gemeinderat legt fest, welche Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Bewirtschaftung der Naturobjekte von lokaler Bedeutung erforderlich sind. Er kann die Einzelheiten mit den Grundeigentümern und Bewirtschaftern in Vereinbarungen regeln. In jedem Falle haben Hoch- und Unterniveaubauten von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb dieses Abstandes sind Abgrabungen nicht gestattet.

Markante Einzelbäume

- 4 Die im Zonenplan dargestellten markanten Einzelbäume sind geschützt. Es gelten die Bestimmungen gemäss Abs. 3.

Art. 28**Kulturobjekte**

- 1 Die im Anhang dieses Reglementes und in den Zonenplänen eingetragenen Kulturobjekte sind samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten.
- 2 Der Gemeinderat bestimmt den Schutzzumfang im Einzelnen. Durch Vereinbarung mit den Eigentümern, Verfügungen oder im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann er Auflagen bezüglich Gestaltung, der Materialwahl und der Farbgebung der Kulturobjekte und ihrer Umgebung machen und Massnahmen für deren Erhaltung ergreifen, insbesondere ihre Beseitigung verbieten. Der Gemeinderat ordnet bei Bauvorhaben im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Beseitigung oder Korrektur von störenden Elementen an.
- 3 Der Gemeinderat lässt sich durch die Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie beraten.

Art. 29
Gefahrenzonen allge-
mein

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Rutschungen oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Perimeter der Gefahrenkarte und die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt.
- 3 Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder 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 Intensitäten, z.B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.
- 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 nachhaltig aufheben.
- 7 Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- 8 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 30
Gefahrenzone Wassergefahren/ Rutschungen
Gefahrenstufe 1
Wa1 / Ru1

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren/ Rutschungen (rote Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion und in durch Rutschungen und Hangmuren stark gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).
- 2 Die Erstellung neuer Bauten ist untersagt.

Art. 31
Gefahrenzone Wassergefahren
Gefahrenstufen 2 und 3
Wa2 / Wa3

- 1 Die Gefahrenzone Wassergefahren (blaue und gelbe Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel oder schwach gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).
- 2 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgeblichen Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.

Art. 32
Gefahrenzone Rutschungen
Gefahrenstufe 2
Ru2

- 1 Die Gefahrenzone Rutschungen (blau schraffierte Gefahrenstufe) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen mittel gefährdetem Gebiet.
- 2 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgeblichen Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.

Art. 33
Gefahrenhinweiszone
Rutschungen
Gefahrenstufe 3
Ru3

- 1 Die Gefahrenhinweiszone Rutschungen Gefahrenstufe 3 (gelbe Gefahrenstufe) bezeichnet Gebiete mit geringer Gefährdung durch Rutschungen.
- 2 Da der Schutz der Gebäude häufig mit einfachen Massnahmen realisiert werden kann, wird dem Bauherrn empfohlen, die Gefährdung gemäss Auflagen in der Gefahrenzone Ru2 zu eliminieren.
- 3 Die vorhandenen Einwirkungshöhen und Prozessintensitäten können den massgeblichen Intensitätskarten (Gefahrenkarten bei der Gemeindeverwaltung) entnommen werden.

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	Rechtswirkungen
	§ 71	Kosten

Art. 34 Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen

Der Gemeinderat ist ermächtigt, Bebauungspläne zu erlassen (vorbehalten bleibt § 170 Abs. 2 PBG).

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	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
	§ 79	Kosten
	§ 80	Geltungsdauer

Art. 35 Gestaltungsplan, ergänzende Bestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Mindestfläche vorgeschrieben.
- 2 Für die verdichtete Bauweise in der Wohnzone W2A gemäss Art. 8 im Rahmen der zonengemässen Vorschriften ist eine minimale Fläche von 2'000 m² erforderlich. Ein Gestaltungsplanbonus ist nicht gestattet.
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG Abs. 2 abgewichen werden kann, (AZ-Bonus, Mehrhöhen etc.) beträgt 3'000 m².
- 4 In den Bauzonen der 2. Etappe sind Gestaltungspläne zwingend erforderlich.
- 5 Im Zonenplan sind Gestaltungsplanpflichtgebiete bezeichnet, wo rechtsgültige Gestaltungspläne bestehen.

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
	§§ 109-112	Beiträge

D. Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

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

II. Erschliessung

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

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. 36
Abstellplätze für Fahrzeuge

- 1 Soweit durch Bauten und Anlagen oder Teile davon Verkehr verursacht oder vermehrt wird, hat der Bauherr bei ihrer Errichtung, Erweiterung oder bei neubauähnlichen Umbauten in einzelnen Geschossen oder ganzen Gebäuden auf dem Baugrundstück Abstell- und Verkehrsflächen für Fahrzeuge der Bewohner, Beschäftigten, Besucher und Kunden zu erstellen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Das gleiche gilt bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstell- und Verkehrsflächen zur Folge haben.
- 2 Bei Errichtung von Bauten und Anlagen sowie bei neubauähnlichen Umbauten sind die nach Anhang II zu berechnenden Abstellplätze zu erstellen.
- 3 Bei Erweiterungen und Zweckänderungen ist die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze aufgrund der Differenz zwischen der bisherigen und der neuen Nutzung nach Anhang III zu berechnen. Soweit die neue Nutzung mehr Abstellplätze erfordert, sind diese zu erstellen.
- 4 Bei Gebäuden, die für mehrere Zwecke genutzt werden, wird die Anzahl der Abstellplätze für jede Nutzungsart separat berechnet. Sofern einzelne Räume nicht gleichzeitig beansprucht werden, kann der Gemeinderat bei der Berechnung der Abstellplätze eine entsprechende Reduktion vornehmen.
- 5 Die Abstellflächen sind auf dem Baugrundstück zu erstellen. Wenn dies nicht möglich ist, dürfen sie auf einem in angemessener Entfernung liegenden Grundstück bereitgestellt werden, gegebenenfalls in einer Gemeinschaftsanlage. In diesem Fall hat sich der Bauherr darüber auszuweisen, dass zu Gunsten seines Grundstücks ein grundbuchlich sichergestelltes Recht zur dauernden und unbeschränkten Benützung der Abstellflächen besteht.
- 6 Die Abstell- und Verkehrsflächen sind verkehrsgerecht anzulegen. Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind die Abstell- und Verkehrsflächen zu begrünen. Zur Verminderung des Regenwasserabflusses sind die offenen Abstell- und Verkehrsflächen grundsätzlich wasserdurchlässig zu gestalten. Bei grösseren Überbauungen und bei Bauten mit grossem Verkehrsaufkommen kann verlangt werden, dass die Abstell- und Verkehrsflächen zu einem wesentlichen Teil in unterirdischen Sammelgaragen anzulegen sind, soweit es die örtlichen Verhältnisse erlauben.
- 7 Die bestehenden Abstell- und Verkehrsflächen sind ihrer Zweckbestimmung zu erhalten. Deren Beseitigung oder Zweckänderung bedarf der Bewilligung des Gemeinderates.

Art. 37
Ersatzabgabe

- 1 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung des erforderlichen Bedarfs an Abstellplätzen nicht oder nur in beschränktem Umfang zulassen oder die Erstellungskosten unzumutbar sind, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten.
- 2 Für jeden fehlenden Abstellplatz für Motorfahrzeuge ist eine Ersatzabgabe von Fr. 5'000.-- zu entrichten.
- 3 Der Gemeinderat hat die Ersatzabgabe für Erstellung, Ausbau, Erneuerung, Unterhalt, Betrieb und Subventionierung von öffentlichen Abstellflächen für Motorfahrzeuge oder Fahrräder zu verwenden.
- 4 Aus der Leistung von Ersatzabgaben ergibt sich kein Anspruch auf Zuweisung und Nutzung öffentlicher Abstellplätze, welche von der Gemeinde mit Hilfe von Ersatzabgaben erstellt worden sind.
- 5 Die Ersatzabgaben werden verzinst zurückerstattet, wenn die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen auf privatem Grund nachträglich erfüllt wird. Ein Antrag zur Rückerstattung kann innert 10 Jahren nach der Bauvollendung und innert 1 Jahr seit Entstehen der Rückerstattungsvoraussetzung an den Gemeinderat gerichtet werden.

IV. Vollgeschosse, Gebäude- und Firsthöhe

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

Art. 38
Kniestockhöhe

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, darf die Kniestockhöhe in Dachgeschossen höchstens 0.40 m betragen.
- 2 Wenn in den Zonenvorschriften das oberste Vollgeschoss nur als Dachgeschoss gestattet ist, darf die Kniestockhöhe höchstens 1.40 m betragen.

Art. 39
Untergeschoss

Das sichtbare Untergeschoss darf nicht mehr als 2.70 m aus dem gewachsenen Terrain ragen (Vorbehalt: Art. 7, Abs. 3, Ortsbildschutz).

Art. 40
Dachgestaltung

- 1 In den Dorf- und Weilerzonen sind nur geneigte Dächer zulässig (mindestens 20° Neigung). Von dieser Bestimmung ausgenommen sind begehbare Terrassen und Nebenbauten. Ausserhalb der Dorf- und Weilerzone sind die Dachformen frei.

- 2 Attikageschosse dürfen höchstens an drei Gebäudeseiten mit den Gebäudefassaden bündig sein.
- 3 Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge 2/5 der Fassadenlänge des zugeordneten obersten Geschosses nicht überschreiten. Der First der Dachaufbauten ist mindestens 0.50 m vom Dachfirst abzusetzen.
- 4 Dem Gemeinderat sind Materialmuster vorzulegen.

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. 41 Fasadengestaltung

In der Dorf- und Weilerzone sind dem Gemeinderat Materialmuster vorzulegen.

Art. 42 Terraingestaltung

- 1 Bauten sind durch geeignete Grundrisskonzeption, Stellung und Staffelung so den topographischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen und Stützmauern auf das unbedingte Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern über 1.00 m Höhe sind zu begrünen.
- 3 Geschlossen wirkende, künstlich gestützte Böschungen sind nur gestattet, wenn sie in treppenartige Böschungsteile aufgelöst, mit Pflanznischen durchsetzt und naturnah gestaltet sind.

Art. 43 Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen

- 1 An bestehenden Gebäuden sind Sonnenkollektoren sowie Fotovoltaikanlagen besonders sorgfältig anzuordnen. In erster Linie sind Unterdachkollektoren zu verwenden. In Neubauten sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen als Teil konstruktiver Bestandteile der Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Freistehende Anlagen sind in Bodennähe zu installieren.
- 2 An Kulturobjekten sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen unzulässig.

VI. Sicherheit

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

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	Immissionsschutz
	§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebie- ten

- Über einen Bebauungsplan kann erst entschieden werden, wenn die Erhaltung der massgeblichen Lärmgrenze nachgewiesen ist.
- Sind die Lärmgrenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen überschritten, ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bei Neuerschliessungen bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten einzureichen. Bei Parzellen, die nach dem 1. Januar 1985 eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit der Ausnahme.
- Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Grenzwerte eingehalten sind.

Art. 45 Abstellplätze für Kehr- richtgebinde und Alt- material

- Im Rahmen von Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf privatem Grund und unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebinde und Altmaterial verlangen, wenn es die örtlichen Verhältnisse gestatten oder erfordern.

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	Begriff
	§ 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

Art. 46 Zuständige Behörde, Baukommission, Gut- achten

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Der Gemeinderat ist bei ausserordentlichen Bauvorhaben, insbesondere auch bei baulichen Massnahmen in der Dorfzone, berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter bei zu ziehen.

Hinweis auf PBG	§§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle
-----------------	------------	---------------------------------

F. Rechtsschutz

Hinweis auf PBG / PBV	§ 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	Anzeigespflicht

Art. 47 Gebühren

- 1 Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, die Kontrolle des Baugespannes und den Entscheid über das Baugesuch folgende Grundgebühr aufgrund der mutmasslichen Baukosten

- bis Fr. 500'000.--	2,5 o/oo
- von Fr. 500'000.-- bis Fr. 1'000'000.--	2,0 o/oo
- von Fr. 1'000'000.-- bis Fr. 2'000'000.--	0,5 o/oo
- ab Fr. 2'000'000.--	0,25 o/oo
- mindestens Fr. 100.--	
- 2 Die tarifmässigen Kanzleigebühren und weitere Auslagen werden zusätzlich erhoben.
- 3 Bei ausserordentlichem Aufwand (Einspracheverhandlungen, Abklärungen usw.) erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.
- 4 Für nicht bewilligte Baueingaben wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.
- 5 Ergibt sich nach der Festsetzung des Gebäudeversicherungswertes eine Differenz zu den der Gebührenrechnung zugrunde gelegten Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.
- 6 Für die Baukontrolle, Prüfung des Wärmenachweises, Vorabklärungen, Gutachten, Beizug von Experten, Fachleuten usw., wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.
- 7 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. wird die Gebühr nach Zeitaufwand berechnet.

Art. 48
Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Absatz 1 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.
- 2 Wer die Vorschriften in den Artikeln 23 Absätze 2 und 3, 24 Absätze 2 - 4, sowie 25 Absätze 1, 2 und 3 sowie Art 27 Absätze 1,2,4 und 5 dieses Reglementes verletzt, wird gemäss § 53 Absatz 2 Buchstabe b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes (NLG) mit Busse bis zu 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

Art. 49
Inkrafttreten

- 1 Dieses Reglement tritt nach der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Es ersetzt das Reglement vom 12.05.2005 (Ortsteil Römerswil) und vom 20.04.2000 (Ortsteil Herlisberg).
- 3 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Reglementes und späterer Änderungen noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den jeweils geltenden Bestimmungen zu beurteilen.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. Mai / 27. August 2008
 Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 78 vom 23. Januar 2009

Änderungen:

- Art. 3 / 15a: Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 26. Mai 2010
Genehmigung durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1054 am 1. Oktober 2010
- Art. 3 / 4 / 15b: An der Urnenabstimmung beschlossen am 9. Februar 2014
Genehmigung durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 330 vom 25. März 2014

Anhang I**Verzeichnis der Kulturobjekte**

(gemäss Artikel 28 BZR)

Nr.	Objekt	Lage	Koordinaten	GB-Nr. Römerswil
KO 1	Dorfkirche	Dorf	661'200/224'650	45
KO 2	Wegkapelle	Unter-Ärebolge	661'770/225'920	342
KO 3	Wegkapelle	Unter-Ärebolge	661'750/225'600	323
KO 4	Rochuskapelle	Dorf	661'170/224'450	28
KO 5	Wegkapelle	Nunwil	662'890/225'430	407
KO 6	Wegkapelle	Nunwil	662'970/225'260	
KO 7	Wegkapelle	Huwil	663'420/224'490	430
KO 8	Wegkapelle	Williswil	661'700/223'130	205
KO 9	Wegkapelle	Ober Bueche	662'110/221'920	233
KO 10	Wegkreuz	Vorder Ludige	660'800/224'900	68
KO 11	Wegkreuz	Niffel	663'300/223'380	602
KO 12	Wegkreuz	Unter Eiholdere	663'260/223'150	597
KO 13	Wegkreuz	Dorf	661'150/224'550	28
KO 14	Schloss	Ludige	660'750/225'750	92
KO 15	Doppelwohnhaus	Dorf	661'100/224'650	52
KO 16	Wohnhaus (ehem. Bauernhaus)	Dorf	661'200/224'740	849
KO 17	Bauernhaus	Ludige	660'840/225'560	88
KO 18	Bauernhaus	Tämpike	662'310/226'340	344
KO 19	Bauernhaus	Gosperdinge	662'380/223'250	561
KO 20	Bauernhaus	Williswil	661'640/223'050	203
KO 21	Bauernhaus	Ober Bueche	662'180/221'790	233

Nr.	Objekt	Lage	Koordinaten	GB-Nr. Römerswil
KO 22	Speicher	Williswil	661'670/223'110	201
KO 23	Speicher	Ober Eige	661'690/225'180	242
KO 24	Speicher	Hinteralp	661'400/226'590	331
KO 25	Bienenhaus	Ober Bueche	662'150/222'050	233
KO 26	Grotte	Dorf	661'250/224'650	41
KO 27	Stationenweg	Tannhof / Waldhus	660'500/224'250	
KO 28	Speicher	Berg	662'700/223'900	551

Nr.	Objekt	Lage	Koordinaten	GB-Nr. Herlisberg
KO 29	Burgruine	Oberreinach / Seeblick	660'550/227'000	110
KO 30	Dorfkapelle	Dorf	659'950/227'800	73
KO 31	Speicher	Oberreinach / Seeblick	660'550/226'850	112
KO 32	Wegkreuz	Laufenberg	660'500/228'300	29
KO 33	Wegkreuz	Eggsteinhof	659'900/227'050	196
KO 34	Wegkreuz	Oberreinach	660'450/226'650	149
KO 35	Wegkreuz	Oberreinach	660'550/226'750	246

Anhang II**Berechnung der Abstellplätze für Fahrzeuge**

(gemäss Artikel 36 BZR)

a) Normbedarf für Bewohner und Beschäftigte:

Wohnen, Einfamilienhaus	1 Motorwagenabstellplatz (MAP) pro 100 m ² an-rechenbare Geschossfläche (aGF), mindestens 2 MAP pro Haus
Wohnen, Mehrfamilienhaus	1 MAP pro 100 m ² aGF, mindestens 1 pro Wohnung
Büros und Dienstleistungen	1 MAP pro 75 m ² aGF
Gewerbe	1 MAP pro 100 m ² aGF
Verkauf (Nettofläche), kundenintensiv	2 MAP pro 100 m ² Nettofläche (NF)
Verkauf (Nettofläche), wenig kundenintensiv	2 MAP pro 100 m ² NF
Lager	1 MAP pro 300 m ² aGF
Hotels, Gastgewerbe	Bestimmung nach VSS-Normen
Öffentliche Bauten	Bestimmung nach VSS-Normen

b) Normbedarf für Besucher und Kunden:

Wohnen, Einfamilienhaus	keine
Wohnen, Mehrfamilienhaus	1 MAP pro 2 Wohnungen
Büros und Dienstleistungen	1 MAP pro 150 m ² aGF
Gewerbe	1 MAP pro 300 m ² aGF
Verkauf (Nettofläche), kundenintensiv	6 MAP pro 100 m ² Nettofläche (NF)
Verkauf (Nettofläche), wenig kundenintensiv	3 MAP pro 100 m ² NF
Lager	keine
Hotels, Gastgewerbe	Bestimmung nach VSS-Normen
Öffentliche Bauten	Bestimmung nach VSS-Normen