

**Gemeinderat**  
Stationsstrasse 4  
6023 Rothenburg

Telefon 041 288 81 71  
gemeindevverwaltung@rothenburg.ch  
www.rothenburg.ch



GEMEINDE ROTHENBURG

## **Bau- und Zonenreglement**

<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSVORSCHRIFTEN</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>5</b>
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Geltungsbereich	5
Art. 3	Rechtscharakter	6
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b>	<b>6</b>
Art. 4	Richtpläne, Leitplan	6
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	<b>6</b>
Art. 5	Berechnungsfaktor für Ausnützungsziffer	6
Art. 6	Zoneneinteilung	6
Art. 7	Zonenplan	7
Art. 8	Etappierung der Bauzonen	8
Art. 9	Allgemeine, für alle Zonen geltende Vorschrift	8
<b>2.</b>	<b>Vorschriften für einzelne Zonen</b>	<b>8</b>
Art. 10	Kernzone (K)	8
Art. 11	Fleckenzone (F)	9
Art. 12	Fleckenerweiterungszone (FE)	9
Art. 13	Wohnzone Quartiererneuerung (W-QE)	10
Art. 14	4-geschossige Wohnzone (W4)	11
Art. 15	3-geschossige Wohnzone (W3)	11
Art. 16	2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise) (W2-E)	11
Art. 17	2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise) (W2-V)	11
Art. 18	Spezielle Wohnzone (W-S)	12
Art. 18a	Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP)	12
Art. 19	3-geschossige Arbeits-/Wohnzone (Ar-W3)	13
Art. 20	Arbeitszonen A, B, C (Ar-A / Ar-B / Ar-C)	13
Art. 21	Arbeitszone D (Ar-D)	14
Art. 22	Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE)	15
Art. 23	Zone für öffentliche Zwecke (OE)	15
Art. 24	Grünzone A (GR-A)	16
Art. 25	Grünzone B (GR-B)	16
Art. 25a	Grünzone C (GR-C)	16
Art. 26	Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau (SZG)	17
Art. 27	Sonderbauzone Pferdesport (SPS)	17
Art. 28	Deponiezone (D)	17
Art. 29	Übriges Gebiet B (ÜG-B)	18
Art. 30	Übriges Gebiet B (Landumlegungsgebiet) (ÜG-B (LU))	18
Art. 31	Landwirtschaftszone (LW)	18
Art. 32	Landschaftsschutzzone (LS)	19
Art. 33	Naturschutzzone I (NS-I)	19
Art. 34	Naturschutzzone II (NS-II)	20
Art. 35	Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)	21
Art. 36	Aussichtsschutzzone	22

Art. 37	Freihaltezone (FR)	22
Art. 37a	Freihaltezone Gewässerraum (FR-G)	23
Art. 38	Gefahrenzonen allgemein	23
Art. 39	Gefahrenzone 1 (Wasser- Rutsch- und Sturzgefahren), erhebliche Gefährdung (G-Wa1 / G-Ru1 / G-St1)	24
Art. 40	Gefahrenzone 2 und 3 (Wassergefahren), mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3)	24
Art. 41	Gefahrenzone 2 und 3 (Rutsch- und Sturzgefahren), mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3 / G-St2/3)	24
Art. 42	Bebauungspläne	25
Art. 43	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	25
<b>TEILE</b>	<b>BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>26</b>
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b>	<b>26</b>
Art. 44	Allgemeine Zielsetzungen	26
Art. 45	Strassenabstände	26
Art. 46	Abstellflächen für Fahrzeuge	27
<b>III.</b>	<b>Abstände</b>	<b>27</b>
Art. 47	Zusammenbau	27
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</b>	<b>27</b>
Art. 48	Dach- und Attikageschosse	27
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbilds</b>	<b>29</b>
Art. 49	Stützmauern und Terrainveränderungen, Niveau des Erdgeschosses	29
Art. 50	Gestaltung und Bepflanzung	29
Art. 51	Kulturobjekte	30
Art. 52	Siedlungsökologie	30
Art. 53	Bodenschutz beim Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen von Baubewilligungen	30
Art. 54	Plakatwände	30
Art. 55	Mobilfunk	31
Art. 55a	Lichtimmissionen	32
Art. 56	Aufschüttungen	32
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit</b>	<b>33</b>
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit</b>	<b>33</b>
Art. 57	Technische Gefahren	33
Art. 58	Raumgrössen	33
Art. 59	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	34
Art. 60	Kinderspielplätze	34
<b>TEIL F</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b>	<b>34</b>
Art. 61	Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle	34
Art. 62	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	35

<b>TEIL G</b>	<b>Rechtsschutz</b>	<b>35</b>
Art. 63	Beschwerderecht	35
<b>TEIL H</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b>	<b>35</b>
Art. 64	Zuständigkeit, Vollzug	35
Art. 65	Gebühren	36
Art. 66	Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten	37
<b>TEIL I</b>	<b>Schlussbestimmungen</b>	<b>37</b>
Art. 67	Ausnahmen	37
Art. 68	Hängige Gesuche	37
Art. 69	Inkrafttreten	38
<b>ANHANG 1</b>		<b>40</b>
	Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 23 BZR)	40
	Zulässige Nutzungen in der Grünzone (Art. 24 BZR)	40
	Bestimmungen für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 18a BZR)	41
<b>ANHANG 2</b>		<b>43</b>
	Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte (Art. 31 BZR)	43

# Bau- und Zonenreglement

vom 26. Juni 2012

## Vorbemerkung:

Unter den in diesem Reglement verwendeten Personenbezeichnungen und Chargen werden Männer und Frauen verstanden.

Die Einwohnergemeinde<sup>1</sup> Rothenburg erlässt, gestützt auf § 17 Abs. 1 sowie §§ 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt) und auf § 23 Abs. 3 und § 24 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt), nachstehendes Bau- und Zonenreglement:

## TEIL B PLANUNGSVORSCHRIFTEN

### I. Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 1 Zweck

- 1 Zweck des Bau- und Zonenreglements ist eine haushälterische Nutzung des Bodens, der Schutz natürlicher Lebensgrundlagen, die Schaffung wohnlicher Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde. Die Siedlungsqualität soll erhalten bleiben und wo möglich verbessert werden.
- 2 Es regelt die Art und Weise der Überbauung und schafft die Voraussetzung für eine einwandfreie Einfügung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild. Es stellt sicher, dass die Bauten den Erfordernissen des Umweltschutzes und einer effizienten Energienutzung entsprechen.

#### Art. 2 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.

---

<sup>1</sup> Gemeindeversammlung

## Art. 3 Rechtscharakter

Die Vorschriften dieses Reglements sind als öffentliches Recht zwingend und können durch Vereinbarung zwischen Nachbarn nicht abgeändert oder aufgehoben werden, soweit dies nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

## II. Richtplanung

### Art. 4 Richtpläne, Leitplan

- 1 Der Gemeinderat erlässt einen Erschliessungs- und einen Verkehrsrichtplan. Er kann weitere Richtpläne erlassen.
- 2 Die beschlossenen Richtpläne liegen bei der zuständigen Stelle für jedermann zur Einsicht auf.
- 3 Im Vernetzungsplan gemäss § 10 NLG stellt der Gemeinderat die anzustrebenden Ergänzungen und Vernetzungen der ökologischen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet von Rothenburg dar.

## III. Nutzungsplanung

### 1. Gemeinsame Bestimmungen

### Art. 5 Berechnungsfaktor für Ausnützungsziffer

Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 Abs. 2 PBV beträgt 1,0.

### Art. 6 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
▪ Kernzone	K	III
▪ Fleckenzone	F	III
▪ Fleckenerweiterungszone	FE	III
▪ Wohnzone Quartiererneuerung	W-QE	II*
▪ 4-geschossige Wohnzone	W4	II*

\* Lärmbelastete Wohnzonen, Zonen für öffentliche Zwecke und die Arbeitszone C gemäss Zonenplan werden der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

▪ 3-geschossige Wohnzone	W3	II*
▪ 2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise)	W2-E	II*
▪ 2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise)	W2-V	II*
▪ Spezielle Wohnzone	W-S	II
▪ Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	W-GP	Anhang 1 <sup>2</sup>
▪ 3-geschossige Arbeits-/Wohnzone	Ar-W3	III
▪ Arbeitszone A, B, C	Ar-A / Ar-B / Ar-C	III*/IV <sup>3</sup>
▪ Arbeitszone D	Ar-D	IV
▪ Zone für Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung	NE	---
▪ Zone für öffentliche Zwecke	OE	II*
▪ Grünzone A	GR-A	II
▪ Grünzone B	GR-B	II
▪ Grünzone C	GR-C	II
▪ Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau	SZG	III
▪ Sonderbauzone Pferdesport	SPS	III <sup>4</sup>
▪ Deponiezone	D	III
<b>Nichtbauzone</b>		<b>ES</b>
▪ Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
▪ Übriges Gebiet B (Landumlegungsgebiet)	ÜG-B (LU)	III
▪ Landwirtschaftszone	LW	III
<b>Schutzzonen/Schutzobjekte</b>		<b>ES</b>
▪ Naturschutzzone I	NS-I	III
▪ Naturschutzzone II	NS-II	-
▪ Landschaftsschutzzone	LS	-
▪ Naturobjekte		-
▪ Aussichtsschutzzone	AS	-
▪ Freihaltezone	FR	-
▪ Gefahrenzonen Wassergefahren	G-Wa	-
▪ Gefahrenzonen Rutsch- und Sturzgefahren	G-Ru / G-St	-

## Art. 7 Zonenplan

- 1 Die Zonen sind im Zonenplan 1:5'000 festgehalten, der Bestandteil dieses Reglements ist.
- 2 Die im Zonenplan festgehaltenen neuen Strassen, Strassenkorrekturen und Strassenbauten haben orientierenden Charakter. Über ihre Verwirklichung ist nach Bedarf gestützt auf Strassen-, Baulinien-, Bebauungs- oder Gestaltungspläne sowie Strassenprojekte zu entscheiden, gegen welche in besonderen Verfahren Einsprache erhoben werden kann.

<sup>2</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

<sup>3</sup> Änderung gemäss Urnenbeschluss vom 26. November 2017, in Kraft ab 5. Juni 2018

<sup>4</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2012, in Kraft ab 22. Oktober 2013

## **Art. 8      Etapptierung der Bauzonen**

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 43 PBG in zwei Bauetappen eingeteilt.
- 2 Bauzonen der 1. Bauetappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.
- 3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert angelegt.
- 4 Die Bauzonen der 2. Etappe in den Speziellen Wohnzonen (W-S) können frühestens 8 Jahre nach Inkrafttreten dieser Ortsplanungsrevision in die 1. Etappe umgeteilt und bebaut werden. Voraussetzung für eine Bebauung ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der die Bedingungen gemäss Art. 43 Abs. 9 BZR erfüllt.
- 5 Die übrigen Bauzonen der 2. Etappe werden in die 1. Etappe umgeteilt, wenn eine geordnete Überbauung, gute Gestaltung und zweckmässige Erschliessung in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan gesichert sind und die übergeordnete Erschliessung genügt.
- 6 Für das Verfahren der Umetapptierung gilt § 43 PBG.

## **Art. 9      Allgemeine, für alle Zonen geltende Vorschrift**

Das Sex-Gewerbe ist nur in der Arbeitszone B zulässig.

### **2.            Vorschriften für einzelne Zonen**

## **Art. 10     Kernzone (K)**

- 1 Die Kernzone ist für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebauten und für Wohnbauten sowie für öffentliche Bauten bestimmt. Die geschlossene Bauweise ist nach Massgabe von § 129 Abs. 2 PBG gestattet. Im Übrigen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften der §§ 120 ff. PBG.

Ausnutzungsziffer:           höchstens 0,80  
wovon für Wohnen:           höchstens 0,60

Der Gemeinderat kann für Nutzungen im öffentlichen Interesse (zentrumfördernde Nutzungen, nicht für Wohnen) die AZ um maximal 0,20.

Geschosszahl:                höchstens 4 Vollgeschosse.

- 2 Die Läden und weiteren besucherorientierten Bauten haben in Bezug auf die Nutzungen, Fussgängerbeziehungen und die Umgebungsgestaltung mit dem Flecken als kulturelles und geschäftliches Zentrum der Gemeinde eine Einheit zu bilden.

## Art. 11 Fleckenzone (F)

- 1 Die Fleckenzone umfasst den engeren Bereich des historischen Fleckens. Sie bezweckt die Erhaltung des historischen Ortsbildes und die fachgerechte Eingliederung und Gestaltung von baulichen Veränderungen aller Art.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende kleinere und mittlere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Büros, Ateliers, Läden, Handwerksbetriebe, Praxen, Gaststätten, Hotels) sowie öffentliche Bauten.
- 3 Über das Gebiet der Fleckenzone wird ein Bebauungsplan erlassen. Darin werden die bestehenden Bauten nach ihrem Wert im Ortsbild differenziert. Bauliche Veränderungen und Neubauten haben in ihrer Gestaltung eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Gesamtbeziehung zu den erhaltenswerten Altbauten zu bilden.  
Der Bebauungsplan regelt insbesondere:
  - Bauweise
  - Baubereiche mit Begrenzungslinien, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Grenz- und Gebäudeabstände
  - geschossweise Regelung der Nutzung
  - Gestaltung der Baubereiche
  - Umgebungsgestaltung, Parkierung<sup>5</sup>, Verkehrsanlagen.
- 4 Die Gemeinde öffnet einen Fonds zur Unterstützung und Förderung der Ortsbildpflege. Die zuständige Stelle kann Beiträge an ortsbildgerechte bauliche Massnahmen leisten. Der Gemeinderat erlässt darüber Richtlinien.
- 5 Soweit es für den Grundeigentümer tragbar ist, kann die zuständige Stelle im Rahmen einer Baubewilligung die Korrektur störender Elemente verlangen, die dem Charakter des Ortsbildes nicht entsprechen.
- 6 Aushubarbeiten sowie bauliche Veränderungen in Kellergeschossen sind dem Kantonsarchäologen zur Kenntnis zu bringen. Gebäude oder Teile davon dürfen erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den Neubau erteilt ist (§ 187 PBG).

## Art. 12 Fleckenerweiterungszone (FE)

- 1 Die Fleckenerweiterungszone schafft die Verbindung zwischen historischem Flecken und den angrenzenden Zonen. Sie sichert einen guten gestalterischen Übergang zwischen historischem Flecken und Neubaugebieten und hat eine gute Integration der neuen Geschäfte in den Flecken zu gewährleisten.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende, kleinere und mittlere Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Büros, Ateliers, Läden, Handwerksbetrieben, Praxen, Gaststätten, Hotels) sowie öffentliche Bauten.  
Die Nettoladenfläche für ein einzelnes Ladengeschäft darf 1'000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (ausgenommen reine Ausstellungsflächen).

---

<sup>5</sup> Für die Parkierung in der Fleckenzone gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde Rothenburg vom 24. November 2008

3 Es darf wie folgt gebaut werden:

- Vollgeschosse: höchstens 3
- Ausnützungsziffer: höchstens 0,85
- wovon für Wohnen: höchstens 0,60

Der Gemeinderat kann für Nutzungen im öffentlichen Interesse (zentrumsfördernde Nutzungen, exklusive Wohnen) die AZ um maximal 0,20 erhöhen.

- 4 Die Freiflächen und Fussgängerbereiche sind gegen den Flecken hin offen und einheitlich zu gestalten.
- 5 Die zuständige Stelle legt Erschliessung und Parkierung aufgrund des Verkehrsrichtplanes fest. Sie kann im Rahmen der Baubewilligung (in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft) in Bebauungs- und Gestaltungsplänen ein zusammenhängendes Parkierungssystem mit gemeinsamen Ein- und Ausfahrten festlegen.
- 6 In der Fleckenerweiterungszone darf nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut werden (ausgenommen Umbauten und Nebenbauten).

### **Art. 13 Wohnzone Quartiererneuerung (W-QE)**

- 1 Die Wohnzone Quartiererneuerung ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Arbeitsplätze sind gestattet.
- 2 Massgebend für die zulässige Ausnützung ist das bestehende Bauvolumen. Bei Sanierungen können leichte Vergrösserungen der Bauvolumen (für Liftanbauten, Balkonanbauten oder -vergrösserungen und/oder Ausbau von Sanitäranlagen) bewilligt werden.
- 3 Bei grösseren konzeptionellen Veränderungen, die im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen gesichert werden, kann das bestehende oberirdische Bauvolumen massgebend (bis 20 %) vergrössert werden. Diese Veränderungen müssen zwingend umfassen:
- Wohnungsstandards müssen den heutigen Anforderungen (bezüglich Familienfreundlichkeit, Grösse der Räume, der Balkone und der Nasszellen) genügen. Die bestehenden Wohnungen können entsprechend saniert oder ersetzt werden.
  - Die Parkplätze sind in Sammelgaragen zusammenzufassen und die Umgebung als Grün- und Spielflächen aufzuwerten.
- Zulässig sind höchstens 5 Vollgeschosse (zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht gestattet).
- 4 Die Gestaltungspläne können Teilbereiche der Zone umfassen, müssen aber mindestens zwei Bauten und so viel Umgebungsflächen umfassen, dass die Anforderungen bezüglich Parkierung und Umgebung erfüllt werden können.

## **Art. 14 4-geschossige Wohnzone (W4)**

- 1 Die viergeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0,55  
Geschosszahl: höchstens 4 Vollgeschosse

- 2 Ein- oder Zweifamilienhäuser (ausgenommen Gruppensiedlungen) können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

## **Art. 15 3-geschossige Wohnzone (W3)**

Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

Ausnutzungsziffer: höchstens 0,50  
Geschosszahl: höchstens 3 Vollgeschosse  
Gebäuelänge: höchstens 32 m

Ein- oder Zweifamilienhäuser können nur vereinzelt und nur im Rahmen von Gestaltungsplänen bewilligt werden.

## **Art. 16 2-geschossige Wohnzone (Einzelbauweise) (W2-E)**

- 1 Die zweigeschossige Wohnzone W2-E ist in erster Linie für Wohnbauten in offener Bauweise bestimmt (Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser). Nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet, sofern sie in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen. Der Einbau von Einliegerwohnungen ist zulässig.

- 2 Es gelten folgende Grundmasse

Ausnutzungsziffer: höchstens 0,35  
Beim Einbau von Einliegerwohnungen (bei Neubau oder bei späterer Erweiterung) kann für Anbauten im EG oder UG die AZ um 0,05 erhöht werden.  
Vollgeschosse: höchstens 2  
Gebäuelänge: höchstens 25 m

## **Art. 17 2-geschossige Wohnzone (verdichtete Bauweise) (W2-V)**

- 1 Es gelten die Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone (Einzelbauweise) W2-E gemäss Art. 16 BZR; die Anzahl Wohnungen pro Gebäude und die Gebäuelänge sind jedoch nicht beschränkt.

- Zudem ist in der zweigeschossigen Wohnzone W2-V die verdichtete Bauweise gemäss § 38 PBG mit einer Ausnützungsziffer von höchstens 0,45 gestattet.

## Art. 18 Spezielle Wohnzone (W-S)

- Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- In der Speziellen Wohnzone W-S darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 43 Abs. 9 BZR stützt.
- Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosse (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschosshöhen in Gestaltungsplänen):

Zonen-Nr.	Gebiet	max. Ausnützung*	Vollgeschosse	zus. Dach- oder Attikageschoss
A	Feldheim	0,75	4-5	teilweise (gemäss Konzept)
B	Neuhof	0,28	2	nein
E1	Hermolingen	0,22	2	nein
E2		0,38	3	nein
E3		0,66	4-5	nein
F	Gimmermee**	0,43	2	teilweise ***
H1	Bertiswil Ost**	0,45	3	nein
H2		0,34	2	nein
K	Neugütli	0,38	2	nein

\* Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5% der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.

\*\* Die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) im Einzugsbereich der Kantonsstrasse sind einzuhalten.

\*\*\* Die Baute entlang der Rosengartenstrasse darf zusätzlich ein Attikageschoss aufweisen.

- Um die Ziele der Nutzungsplanung in der speziellen Wohnzone zu verwirklichen, behält sich die Gemeinde das Recht, in Anwendung der §§ 86 ff. PBG eine Landumlegung anzuordnen, ausdrücklich vor.

## Art. 18a<sup>6</sup> Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (W-GP)

- In der Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht kann nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der die gebietsspezifischen Bestimmungen gemäss Anhang 1 umsetzt.
- Abweichungen gemäss §75 PBG sind nicht zulässig.
- Zusätzlich gelten die Bestimmungen von Art. 43 Abs. 3, 4, 5 und 6.

<sup>6</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

## Art. 19 3-geschossige Arbeits-/Wohnzone (Ar-W3)

- 1 Die Arbeits-/Wohnzone ist für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, sowie für Wohnungen bestimmt.
- 2 Ausnützungsziffer: höchstens 0,70, davon Arbeitsnutzung mindestens 0,30. Beträgt die Ausnützung für die Arbeitsnutzung mindestens 0,30, so sind im Rahmen der max. Ausnützung auch Wohnungen gestattet.  
Fassadenhöhe:                      höchstens 10,50 m
- 3 In der Zone Ar-W3 sind Verkaufsgeschäfte gemäss § 169 Abs. 2 PBG nur zulässig, wenn die Nettoflächen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> betragen.

## Art. 20 Arbeitszonen A, B, C (Ar-A / Ar-B / Ar-C)

- 1 In den Arbeitszonen A, B und C gilt die Empfindlichkeitsstufe ES IV, in der speziell ausgeschiedenen Fläche der Arbeitszone C (Station Ost) gilt die ES III.<sup>7</sup>
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Zulässig sind mässig bis stark störende Betriebe (wie Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe) respektive bis mässig störende Betriebe (Arbeitszone C im Arbeitsplatzgebiet Rothenburg Station Ost).

Tankanlagen und ähnliche industrielle Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigen, sind nur in der Arbeitszone A zulässig. Im Bereich von Tankanlagen sind die aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen erforderlichen Sicherheitsmassnahmen zu treffen.

Fachmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Fläche pro Projekt sind nur in der Arbeitszone C zulässig. Die Nettofläche für Fachmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettofläche darf in dieser Zone gesamthaft maximal 8'000 m<sup>2</sup> betragen. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Verteilung der Nettofläche.

Fachmärkte mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Nettofläche pro Projekt sind nur aufgrund einer Prognose über die mutmasslichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie aufgrund eines Nachweises der genügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zulässig. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr.

Zur Realisierung eines Fachmarktprojektes mit mindestens 10'000 m<sup>2</sup> Nettofläche kann im Rahmen eines Bebauungsplanes die Nettofläche auf max. 24'000 m<sup>2</sup> erhöht werden, sofern mittels Umweltverträglichkeitsbericht die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen wird und die erhöhten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt werden.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Änderung gemäss Urnenbeschluss vom 26. November 2017, in Kraft ab 5. Juni 2018

<sup>8</sup> Änderung gemäss Urnenbeschluss vom 26. November 2017, in Kraft ab 5. Juni 2018

- 4 Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettogröße pro Projekt sowie besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) sind nicht zulässig.
- 5 Die zuständige Stelle kann von den Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 Ausnahmen bewilligen,
  - wenn der Gesuchsteller nachweist, dass eine nicht zulässige Nutzung gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr verursacht,
  - bei der Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe.
 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien. Die ausnahmsweise bewilligte Nutzung ist in der Baubewilligung ausdrücklich festzulegen.
- 6 Im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes können bei unmittelbar benachbarten Grundstücken sowie innerhalb eines Grundstückes die zulässigen Nutzungen der Arbeitszone B und C unter Wahrung ihrer Summe über die Zonengrenzen hinaus verschoben werden.
- 7 Höhe, Ausnutzung, Abstände usw. werden von der zuständigen Stelle unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt.

## Art. 21 Arbeitszone D (Ar-D)

- 1 In der Arbeitszone D gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.
- 3 Zulässig sind nicht oder mässig störende Betriebe (Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe).
- 4 Fachmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettogröße sind nur entlang der Stationsstrasse (erste Bautiefe) zulässig. Die Nettogröße für Fachmärkte mit mehr als 200 m<sup>2</sup> darf gesamthaft maximal 3'000 m<sup>2</sup> betragen. Ausgenommen sind Verkaufsflächen des Autogewerbes und -handels, die ohne Beschränkung zulässig sind.

Nicht zulässig sind Einkaufszentren, Verkaufsflächen für Güter des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs, besucherintensive Nutzungen (Kinos, Freizeitparks usw.) mit mehr als 200 m<sup>2</sup> Nettogröße pro Projekt sowie Logistikbetriebe, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten.

- 5 Die zuständige Stelle kann von den Vorschriften gemäss Abs. 3 und 4 Ausnahmen bewilligen,
  - wenn der Gesuchsteller nachweist, dass die geplante nicht zulässige Nutzung gegenüber einer zulässigen Nutzung keinen Mehrverkehr verursacht,
  - bei der Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe,
  - beidseitig in einer Bautiefe entlang der Stationsstrasse: Für gesamthaft einen Restaurationsbetrieb bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettogröße, wenn er vorwiegend der Befriedigung der lokalen Bedürfnisse dient und dessen Verkehrserzeugung mit der Verkehrskapazität des übergeordneten Strassennetzes verträglich ist.
 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien. Die ausnahmsweise bewilligte Nutzung ist in der Baubewilligung ausdrücklich festzulegen.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 16. Februar 2016

- 6 Es gelten folgende Massvorschriften:
- |               |                   |
|---------------|-------------------|
| Fassadenhöhe: | höchstens 15,50 m |
| Firsthöhe:    | höchstens 17,00 m |
- 7 Die Überbauungsziffer von 0,40 darf nur überschritten werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass er seine Verkehrsbedürfnisse (Umschlag, Abstellflächen für Fahrzeuge, Parkplätze) auf privatem Grund lösen kann.

## **Art. 22 Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE)**

- 1 Im Bereich der Erdgasleitung Malters-Hünenberg werden ab 2010 eingezonte Arbeitszonen durch die Zone Nutzungsbeschränkungen an Erdgasleitung (NE) überlagert. Ausmass und Auflagen für diese Zone basieren auf einer Sicherheitsbetrachtung in Zusammenarbeit mit der Leitungseigentümerin.
- 2 Auf den Parzellen Nr. 838 und Nr. 1948 ist in der Zone NE folgende Personenbelegung zugelassen:
- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| An Arbeitstagen (Montag bis Freitag): |  |
| Tagsüber (07.00 bis 19.00)            | 0,25 Personen pro 100 m <sup>2</sup><br>90 % der Belegung in Gebäuden und 10 % im Freien |
| Nachts                                | 0,25 Personen pro 400 m <sup>2</sup><br>95 % der Belegung in Gebäuden und 5 % im Freien  |
| An Wochenenden (Samstag und Sonntag): |  |
| Tagsüber (07.00 bis 19.00)            | 0,25 Personen pro 200 m <sup>2</sup><br>90 % der Belegung in Gebäuden und 10 % im Freien |
| Nachts                                | 0,25 Personen pro 600 m <sup>2</sup><br>95 % der Belegung in Gebäuden und 5 % im Freien  |
- 3 Die Bewilligung von Projekten erfordert die Zustimmung der für die Rohrleitungen zuständigen Aufsichtsbehörde. Die Projekte müssen die Auflagen der Rohrleitungsgesetzgebung und der Störfallvorsorge berücksichtigen. Erlauben bauliche oder technische Massnahmen eine Neubeurteilung der Sicherheitslage, kann der Gemeinderat in Absprache mit der für Rohrleitungsanlagen zuständigen Aufsichtsbehörde die Nutzungsbeschränkung teilweise oder ganz aufheben.
- 4 Bauten mit grosser lokaler Personenbelegung wie beispielsweise Fachmärkte, die ausserhalb der Zone mit Nutzungsbeschränkung, aber im Einflussbereich von ca. 100 m ab der Erdgasleitung liegen, bedürfen der Zustimmung der für die Rohrleitung zuständigen Aufsichtsbehörde.

## **Art. 23 Zone für öffentliche Zwecke (OE)**

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 48 Abs. 2 PBG).
- 2 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten und Anlagen mehr erstellt werden. Bestehende private Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 48 Abs. 2 PBG).

- 3 Geschlosszahl und Ausnützung hat die zuständige Stelle im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.
- 4 Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Zonen sind im Anhang dieses Reglements konkret umschrieben (siehe Anhang 1).

#### **Art. 24 Grünzone A (GR-A)**

- 1 Die Grünzone A dient zur Erhaltung von Freiflächen, ökologischen Flächen, Erholungsgebieten und zur Wahrung schützenswerter Landschaftsbilder, insbesondere von Bachläufen, Waldrändern und Tobeln.
- 2 Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Zonen sind im Anhang dieses Reglements konkret umschrieben (siehe Anhang 1).
- 3 Änderungen in der Bewirtschaftung, Bebauung oder Gestaltung der Grundstücke müssen mit dem Zonenzweck vereinbar sein.
- 4 Wo Bauzonen an eine Grünzone A angrenzen, sind in den Grenzbereichen der Bauzonen insbesondere Stützmauern oder Ablagerungen untersagt.

#### **Art. 25 Grünzone B (GR-B)**

- 1 Die Grünzone B dient der langfristigen Sicherstellung von landwirtschaftlichen Flächen im Interesse der Öffentlichkeit.
- 2 Zulässig sind landwirtschaftliche Nutzungen; die Fruchtfolgeflächen (Ackerbau) sind gewährleistet. Es gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

#### **Art. 25a Grünzone C (GR-C)**

- 1 Die Grünzone C Gewässerraum ist einer Bauzone überlagert. Die vom Gewässerraum überlagerte Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gemäss PBV angerechnet werden.<sup>10</sup>
- 2 Die Grünzone C Gewässerraum dient der Sicherung des Gewässerraums und des Hochwasserschutzes an Bächen.<sup>11</sup>
- 3 Für die zulässigen Nutzungen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.
- 4 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Änderung gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

<sup>11</sup> Änderung gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

<sup>12</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

## **Art. 26 Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau (SZG)**

- 1 In der Sondernutzungszone Zoo/Gartenbau sind zulässig:  
Bauten und Anlagen für
  - Gartenbaubetriebe
  - Zootierhaltung
  - Parkierung

Nicht zulässig sind insbesondere andere Gewerbe- und Wohnbauten.

- 2 Bauten, Anlagen, Erschliessungen und Begrünung werden in einem Gestaltungsplan festgelegt. Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist die Erstellung und Inbetriebnahme der gemäss Gestaltungsplan festgelegten Verkehrserschliessung.
- 3 Werden Zoo- und Gartenbaubetriebe aufgehoben, gelten im Areal der Sondernutzungszone SZG die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

## **Art. 27<sup>13</sup> Sonderbauzone Pferdesport (SPS)**

- 1 In der Sonderbauzone Pferdesport (SPS) ist, nebst der landwirtschaftlichen Nutzung, der Bau und der Betrieb von Bauten und Anlagen für den Pferdesport zulässig. Warenhandel, Gast- und andere Gewerbe sind nicht zulässig.
- 2 Bauten und Anlagen haben sich gut ins Hofbild und in die Landschaft einzuordnen.
- 3 Alle Bauten und Anlagen, deren Gestaltung sowie die Zahl der Pferde sind in einem Gestaltungsplan festzulegen; der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 4 Der Betreiber eines Pferdesportbetriebs hat über die nötigen Nutzungsrechte für geeignete Reitwege zu verfügen. Gleichzeitig ist eine verursachergerechte Abgeltung für die Nutzung und den Unterhalt der Reitwege vertraglich zu regeln. Der Nachweis der Nutzungsrechte ist Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen.
- 5 Wird der Pferdesportbetrieb eingestellt, gelten im Areal der Sonderbauzone Pferdesport die Vorschriften der Landwirtschaftszone (mit nachfolgender Umzonung der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone).

## **Art. 28 Deponiezone (D)**

- 1 Die Deponiezone ist für den Bau und Betrieb von Inertstoffdeponien bestimmt.
- 2 Die für den Betrieb der Deponie erforderlichen Bauten und Anlagen, die Erschliessung sowie die Endgestaltung werden im Deponieprojekt festgelegt, das vom Regierungsrat und von der zuständigen Stelle zu bewilligen ist.

---

<sup>13</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2012, in Kraft ab 22. Oktober 2013

- 3 Bauten und Anlagen, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Deponie stehen, sind nicht zulässig.
- 4 Nach Abschluss der Deponie wird die Deponiezone wieder der Landwirtschaftszone (LW) zugeführt.
- 5 Nach Abschluss der Deponie werden ausreichend ökologische Ausgleichsflächen geschaffen. Mindestens 15 % der Abbau-/Deponiefläche sind als ökologische Ausgleichsflächen auszugestalten und langfristig zu sichern. Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung sind durch Fachpersonen - zu Lasten des Deponiebetreibers - zu begleiten.
- 6 Die Deponie Schlatt wird auf die Lagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummaterial nach TVA beschränkt.

### **Art. 29    Übriges Gebiet B (ÜG-B)**

- 1 Das Übrige Gebiet B ist für eine langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde bestimmt. Das Einzonungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften des PBG.
- 2 Bis zu einer allfälligen Umzonung gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften über die Landwirtschaftszone. Ausnahmegewilligungen richten sich nach Art. 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.

### **Art. 30    Übriges Gebiet B (Landumlegungsgebiet) (ÜG-B (LU))**

- 1 Im Landumlegungsgebiet ist die Nutzung noch nicht bestimmt.
- 2 Zur zweckmässigen Abgrenzung der Nutzungszonen wird eine Landumlegung gemäss PBG durchgeführt.
- 3 Bei der Zuteilung dieser Flächen ist die wertmässige, künftige Nutzung angemessen zu berücksichtigen.
- 4 Bis zur Festsetzung der Nutzungszonen gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

### **Art. 31    Landwirtschaftszone (LW)**

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Ausnahmegewilligungen richten sich nach Art. 24 RPG und nach dem Umweltschutzrecht des Bundes.
- 2 Für die zulässigen Bauten und Anlagen kann die zuständige Stelle unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der landwirtschaftlichen Bedürfnisse und der örtlichen Verhältnisse Gebäudedimensionen und Gestaltungsaufgaben festlegen.

- 3 Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich gut ins Landschaftsbild und in die bestehenden Bauten einordnen. Bei Bepflanzungen sind in der Regel standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Weiteren gelten die Bestimmungen von § 140 PBG.
- 4 Geologisch-geomorphologische Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar sind soweit wie möglich zu erhalten (Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte: siehe Anhang 2 zum BZR).

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

- 1 Die Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung empfindlicher Landschaftsgebiete. Sie ist der Landwirtschaftszone gemäss Art. 31 BZR mit den nachfolgenden ergänzenden Bestimmungen überlagert.
- 2 Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.
- 3 Bauten und Anlagen sind nur gestattet, soweit sie der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen sowie die dazugehörigen Wohnbauten. Ersatz und Unterhalt bestehender Bauten bleiben gewährleistet. Zusätzliche Neubauten, die der Landwirtschaft dienen, sind zulässig. Die Anlage neuer Wege ist gestattet, soweit sie der Bewirtschaftung oder der extensiven Erholung dient.
- 4 Nicht zulässig sind:
  - Der gewerbliche Gartenbau sowie bodenunabhängige Nutzungen
  - Deponien und Terrainveränderungen aller Art sowie Massnahmen und Nutzungen, die die Landschaft beeinträchtigen oder verändern
  - Die Aufforstung oder Begradigung von Waldrändern
- 5 Die zuständige Stelle kann über Flächen, die nicht mehr genutzt werden, Massnahmen zur Pflege und zum Unterhalt erlassen oder die Nutzung differenzierter regeln.
- 6 Bauten und Anlagen haben sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterzuordnen. Sie sind in Proportion, Form, Farbe und Material unauffällig ins Landschaftsbild einzufügen.

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

- 1 Die Naturschutzzone I bezweckt den Schutz und die Aufwertung von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen sowie die Erhaltung von Weihern und den Schutz der angrenzenden Ufervegetation.
- 2 Nicht zulässig sind insbesondere:
  - neue Bauten und Anlagen sowie Erweiterung, Umbau, Zweckänderung und Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen
  - das Aufstellen von Erholungseinrichtungen, Zelten, Wohnwagen, Cheminéeanlagen bzw. von anderen Provisorien
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau)
  - Materialablagerungen

- das Betreten und Befahren abseits vorhandener Wege (ausser fachgerechtem Unterhalt)
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushalts
- die Erstellung neuer Wege und Leitungen
- das Ausgraben und Zerstören von standortgerechten Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie die Aufforstung und Anlage von Baumbeständen
- das Beweiden
- die Anwendung von Pflanzenhilfsstoffen
- der private und gewerbliche Gartenbau

In begründeten Fällen kann die zuständige Stelle im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen vom Weideverbot gewähren, wenn dies dem Schutzzweck nicht zuwiderläuft.

- 3 Auf Flächen, für welche eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten folgende Nutzungsbestimmungen:
  - Die Vegetation ist ein- bis zweimal pro Jahr zu schneiden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden.
  - Sämtliche übrigen landwirtschaftlichen Nutzungen, insbesondere die Düngung und Beweidung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten.
  - Abweichende Bestimmungen sind mittels Bewirtschaftungsvereinbarungen oder durch Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.
- 4 Nutzung und Pflege werden, wo nötig, von der zuständigen Stelle in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt. (Siehe § 22 und § 28 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).)
- 5 Die Entschädigung für die Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen.
- 6 Ausnahmen von diesen Zonenvorschriften können bewilligt werden
  - a) im Interesse der Schutzziele
  - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden.

## **Art. 34 Naturschutzzone II (NS-II)**

- 1 Die Naturschutzzone II ist dem Wald überlagert. Sie bezweckt den Schutz der erhaltenswerten Wald- und Moorvegetation, insbesondere
  - im Rotbachtobel
  - im Buzibachtobel
  - im Forrenmoos.
 Die Naturschutzzone II wird gemäss Zonenplan in ein Sonderwaldreservat und eine erweiterte Schutzzone differenziert.
- 2 Nutzung und Pflege werden, wo nötig, durch die zuständige Stelle bestimmt. Im Sonderreservat regelt die zuständige Stelle die zulässige Nutzung und Pflege in Verträgen mit dem Kanton und den Bewirtschaftern resp. Grundeigentümern oder in Verfügungen (siehe § 22 und § 28 des kant. Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG)).

### **Sonderwaldreservat**

- 3 Im Sonderwaldreservat gelten folgende Schutz- und Nutzungsvorschriften:
- genereller Verzicht der forstwirtschaftlichen Nutzung
  - Entfernung der standortfremden Nadelholzbestände
  - Zulassen sukzessiver Spontanbewaldung
  - gezielte forstlich-pflegerische Eingriffe an Spezialstandorten, d.h. Erhalten offener Pfeifen-gras- und Buschflächen mit Faulbaum
  - Offenhalten der stehenden Gewässer, Offenhalten des Wuchsbereichs von Calla palustris
  - Austiefen benachbarter Gräben am Fundorte der Calla palustris
  - Wiederversumpfung durch Verschluss der Abzugsgräben
  - ev. schonende Erweiterung oder Austiefung bestehender Stillgewässer
  - nicht zulässig sind Bauten und Anlagen, Aufschüttungen, Materialablagerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Anwendung von Pflanzenhilfsstoffen und Insektiziden.
- Als Grundlage der Renaturierungsmassnahmen dient das Schutz- und Pflegekonzept der zuständigen Stelle. Geländesportarten, wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen sind nicht zulässig.

### **Erweiterte Schutzzone**

- 4 Eine naturnahe, standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Bauten und Anlagen sind untersagt. Mit Zustimmung des Forstdienstes kann die zuständige Stelle an geeigneten Orten Erholungsanlagen und Bauten im öffentlichen Interesse gestatten. Wasserbauliche Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Erhaltung des natürlichen Bachlaufs dienen.

Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen und die Erstellung von neuen Wegen sind nicht zulässig.

Anpflanzungen haben in Übereinstimmung mit der "Karte der natürlichen Waldgesellschaften" des Oberforstamtes des Kantons Luzern zu erfolgen.

Geländesportarten, wie Motocross, Orientierungsläufe und dergleichen sind nicht zulässig.

## **Art. 35 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)**

- 1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dezember 1989).
- 2 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baums gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle. Die zuständige Stelle regelt die Ersatzpflanzung.
- 3 Für die im Zonenplan eingetragenen Naturobjekte im Siedlungsgebiet gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:
  - Alle Eingriffe, welche eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge hätten, insbesondere Ausstockung von Hecken und Zuschüttung von Gräben, sind

nicht gestattet. Abgehende Hochstämme sind zu ersetzen. Die forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleibt gewährleistet.

- Wenn ein Eigentümer ein Naturobjekt vernachlässigt, hat ihn die zuständige Stelle zur Vornahme der erforderlichen Massnahmen innert gesetzter Frist zu verhalten unter gleichzeitiger Androhung der Ersatzvornahme (vgl. §§ 212 ff Verwaltungsrechtspflegegesetz).
- Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes.
- Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstands sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) müssen einen Abstand von mind. 2 m von den Naturobjekten aufweisen und müssen einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain gewährleisten.
- Bei Hochstämmen kann die zuständige Stelle den Bauabstand vergrössern, wenn dies für den Weiterbestand des Baums nötig ist.
- Die Fläche innerhalb des Bauabstands ist bei der Berechnung der Ausnützungsziffer (resp. Überbauungsziffer) anrechenbar.

## **Art. 36    Aussichtsschutzzone**

- 1 Die Aussichtsschutzzone ist einer anderen Nutzungszone überlagert.
- 2 In der Aussichtsschutzzone östlich der Bertiswilstrasse darf nicht über das Niveau der Eschenbachstrasse gebaut oder sichtbehindernd gepflanzt und parkiert werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kamine bis höchstens 1 m über Niveau Eschenbachstrasse.
- 3 In der Aussichtsschutzzone westlich der Bertiswilstrasse darf höchstens 1 m über das Niveau der Schulhausstrasse gebaut oder sichtbehindernd gepflanzt und parkiert werden. Von dieser Regelung ausgenommen sind Kamine bis höchstens 2 m über Niveau Schulhausstrasse.
- 4 Der Bestand der im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bau- und Zonenreglements bereits vorliegenden Bauten und Anlagen ist im Rahmen von §§ 178/179 PBG garantiert. Eine Erweiterung ist jedoch ausgeschlossen. Auf den Parzellen Nrn. 101, 672, 675 und 676 ist der Ausbau des bestehenden Dachgeschosses als zweites Vollgeschoss zulässig (Flachdach). Pflanzen dürfen die zulässige Dachgeschosshöhe nicht übersteigen.
- 5 Der Bestand und Wiederaufbau bereits bestehender Bepflanzungen und Parkieranlagen ist gewährleistet.

## **Art. 37    Freihaltezone (FR)**

- 1 Die Freihaltezone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Sie dient dem Umgebungsschutz der Kapelle Rüeckringen.
- 2 Das Anlegen von Strassen und Wegen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowie von Fuss- und Wanderwegen ist gestattet. Hochbauten aller Art, Terrainveränderungen, Parkplätze, Lager sowie Anlagen wie Gewächs- und Treibhäuser, Plastiktunnels und ähnliches sind untersagt

(ausgenommen davon ist der Unterhalt, der Ersatz und die angemessene Erweiterung des bestehenden Weidestalls).

### **Art. 37a<sup>14</sup> Freihaltezone Gewässerraum (FR-G)**

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert.
- 2 In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.
- 3 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) wird in einem separaten „Teilzonenplan Gewässerraum“ dargestellt.

### **Art. 38 Gefahrenzonen allgemein**

- 1 Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.
- 2 Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die Gefahrenzonen sind im Zonenplan festgelegt.
- 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 die zuständige Stelle die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Sie 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.

---

<sup>14</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

- 8 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Bau-Grundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 9 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

#### **Art. 39 Gefahrenzone 1 (Wasser- Rutsch- und Sturzgefahren), erhebliche Gefährdung (G-Wa1 / G-Ru1 / G-St1)**

- 1 In der Gefahrenzone 1 (rote Gefahrenstufe gemäss Gefahrenkarte) besteht eine erhebliche Gefährdung von Leib und Leben sowie von Sachwerten durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Rutschungen oder Steinschlag.
- 2 Die Erstellung von Bauten ist untersagt.

#### **Art. 40 Gefahrenzone 2 und 3 (Wassergefahren), mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3)**

- 1 Die Gefahrenzone 2 und 3 Wassergefahren (blaue und gelbe Gefahrenstufe gemäss Gefahrenkarte) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gering bis mittel gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Wildbach).
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- 3 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen gibt die skalierte Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

#### **Art. 41 Gefahrenzone 2 und 3 (Rutsch- und Sturzgefahren), mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3 / G-St2/3)**

- 1 Die Gefahrenzonen 2 und 3 Rutsch- und Sturzgefahren (blaue und gelbe Gefahrenstufe gemäss Gefahrenkarte) dient dem Schutz von Sachwerten in durch Rutschungen und/oder Steinschlag mittel bis gering gefährdetem Gebiet.
- 2 Die Erstellung von Bauten ist mit Auflagen zulässig.
- 3 Über die massgebenden Einwirk- resp. Schutzhöhen gibt die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100- bis 300-jährig) Auskunft, die auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

## Art. 42 Bebauungspläne

- 1 Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff. PBG Bebauungspläne aufzustellen.
- 2 Erfüllt der Bebauungsplan in Ergänzung zu den Vorgaben gemäss §§ 65 PBG auch die Vorgaben gemäss §§ 72 PBG (Gestaltungsplan), so kann der Gemeinderat im Rahmen des Bebauungsplans auch Ausnahmen im Sinne von § 75 PBG in Verbindung mit Art. 43 BZR gewähren.

## Art. 43 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen wird, beträgt 5'000 m<sup>2</sup>, in der Fleckenerweiterungszone und in der Wohnzone Quartiererneuerung 3'000 m<sup>2</sup>.
- 3 Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Bei Wohnüberbauungen hat das Energiekonzept mindestens die Anforderungen gemäss § 10 Abs. 2 PBV zu erfüllen.
- 4 Der Gemeinderat kann in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen festlegen.
- 5 Im Rahmen der Gestaltungspläne sind mindestens 15 % der Arealflächen als gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiraumflächen festzulegen; darin enthalten sind auch die Spielflächen gemäss § 75 Abs. 3 lit. d PBG. Deren Erstellung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln. Diese Bestimmung gilt nicht in Arbeitszonen.
- 6 Dem genehmigten Gestaltungsplan ist vor Erteilung der ersten Baubewilligung ein Miteigentumsreglement beizulegen, das den Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen, Freiräumen, und von Naturobjekten und Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen regelt. Diese Bestimmung gilt nicht in Arbeitszonen.
- 7 Sind Kulturobjekte betroffen, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen (§ 74 Abs. 2 PBG).
- 8 Der Gemeinderat gewährt einen Bonus zur Ausnützungsziffer im Rahmen der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 1 und 3 PBG. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien.
- 9 In den Speziellen Wohnzonen (W-S) gemäss Zonenplan legt der Gemeinderat Vorgaben für Baukonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Baustruktur, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung und Freiraumgestaltung) fest.  
Die von den Grundeigentümern erarbeiteten und vom Gemeinderat gutgeheissenen Baukonzepte liegen vor der Einzonung in die Bauzone vor. Die Baukonzepte dienen als Grundlage bei der Festsetzung der Baudichten und Bauhöhen (Art. 18 BZR) und zur Visualisierung der baulichen Entwicklung. Sie stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Gestaltungspläne dar (ausgewiesene Baudichte, abzüglich 5 %, die im Rahmen von § 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung wieder in Anspruch genommen werden können).

10 Vorbehalten bleibt Art. 18a.<sup>15</sup>

## TEIL E BAUVORSCHRIFTEN

### II. Erschliessung

#### Art. 44 Allgemeine Zielsetzungen

- 1 Ausbau, Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.
- 2 Die im Richtplan enthaltenen Fusswegverbindungen sind im Rahmen der Bauprojekte zu gewährleisten und etappenweise zu realisieren.
- 3 Die Verkehrsflächen sind so anzulegen und zu gestalten, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verkehrsteilnehmer zweckmässig und angemessen befriedigt werden und der motorisierte Verkehr in den Wohnquartieren beruhigt wird.

#### Art. 45 Strassenabstände

- 1 Für neue ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
- 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:
  - a) zu Kantonsstrassen 6 m
  - b) zu Gemeindestrassen 5 m
  - c) zu Güterstrassen 4 m
  - d) zu Privatstrassen 4 m
  - e) zu Wegen 2 m
- 3 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Absätzen 1 und 2 hinausragen.
- 4 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

---

<sup>15</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

- 5 Im Einzelfall kann das Baudepartement bei Kantonsstrassen, die zuständige Stelle bei den übrigen Strassen, Ausnahmen bewilligen, wenn die Anlage weder die Verkehrssicherheit noch einen künftigen Strassenausbau beeinträchtigt (§ 88 StrG).
- 6 Im Übrigen wird auf das kant. Strassenrecht verwiesen.

#### **Art. 46    Abstellflächen für Fahrzeuge**

- 1 Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (Autos, Motorfahräder, Fahrräder usw.) zu schaffen.
- 2 Die zuständige Stelle setzt die Mindestzahl der Autoabstellplätze im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung, gestützt auf das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen (Parkplatzreglement), fest.
- 3 Es gelten die Bestimmungen des Reglements über die Abstell- und Verkehrsflächen (Parkplatzreglement) vom 24. November 2008.

### **III.        Abstände**

#### **Art. 47    Zusammenbau**

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

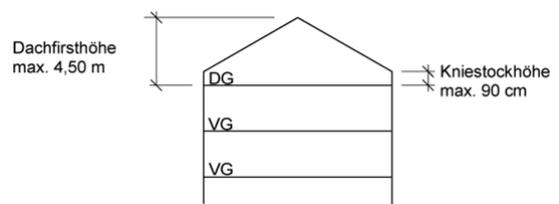
### **IV.        Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe**

#### **Art. 48    Dach- und Attikageschosse**

- 1 Dachneigungen, Materialien und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 2/5 der Gebäudelänge beanspruchen. Einschnitte werden wie Aufbauten behandelt. Vorbehalten bleiben andere Bestimmungen in einzelnen Zonen.
- 3 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausgeschöpft, gelten für die Dach- und Attikageschosse folgende Masse:

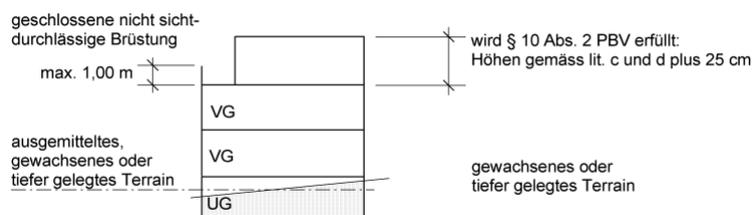
**a. Dachgeschoss mit Sattel- oder Walmdächern**

Kniestockhöhe: max. 90 cm  
 Dachfirsthöhe: max. 4,50 m



**b. allgemein geltende Massvorschriften für Flachdachbauten, Attikageschosse und Dachgeschosse mit Pultdächern**

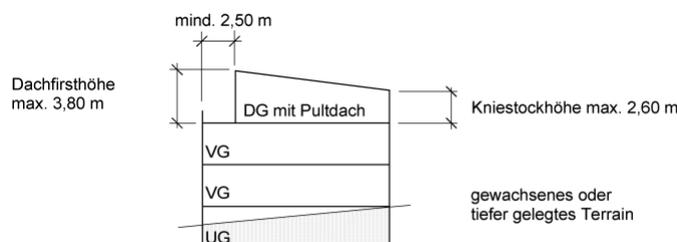
- Bei Flachdachbauten darf die geschlossene, nicht sichtdurchlässige Brüstung die zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1,00 m überschreiten.
- Tritt das Untergeschoss bei einer Fassade mehr als 1,20 m aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain in Erscheinung, ist das Attika- oder Dachgeschoss von der jeweiligen Fassade um mindestens 1,50 m zurückzusetzen.
- Bei Bauten mit einem Attika- oder einem Dachgeschoss mit Pultdach, die nach den Bedingungen von § 10 Abs. 2 PBV erstellt werden, kann eine Mehrhöhe von 25 cm in Anspruch genommen werden.
- Die oberste Dachfläche von Bauten mit einem Attika- oder einem Dachgeschoss mit Pultdach darf nicht begehbar sein.



**c. Dachgeschosse mit Pultdächern**

- Bei Dachgeschossen mit Pultdächern hat der Rücksprung zwischen der Fassadefront der Vollgeschosse und dem äussersten Gebäudeteil im Dachgeschoss zweiseitig mind. 1,50 m und einseitig mind. 2,50 m zu betragen (in Hanglagen (ab 6 % Geländeneigung) betrifft dies in der Regel die talseitige Fassadefront).

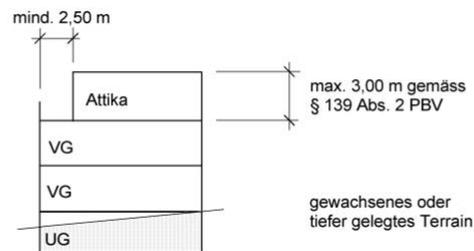
Kniestockhöhe: max. 2,60 m  
 Dachfirsthöhe: max. 3,80 m



**d. Attikageschosse**

- Bei Attikageschossen mit Flachdächern hat der Rücksprung zwischen der Fassadefront der Vollgeschosse und dem äussersten Gebäudeteil im Attikageschoss zweiseitig mind.

1,50 m und einseitig mind. 2,50 m zu betragen (in Hanglagen (ab 6 % Geländeneigung) betrifft dies in der Regel die talseitige Fassadenfront).



## V. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

### Art. 49 Stützmauern und Terrainveränderungen, Niveau des Erdgeschosses

- 1 Stützmauern und Terrainveränderungen sind auf das nötige Minimum zu beschränken. Zur Beurteilung der Bauprojekte bezüglich ihrer Umgebungsgestaltung erlässt der Gemeinderat Richtlinien.
- 2 Werden die zonengemässen Vollgeschosse ausgeschöpft, darf das Untergeschoss
  - in relativ ebenem Gelände (bis 6 % Neigung) allseitig höchstens 1,50 m
  - in geneigtem Gelände an der bergseitigen Fassade höchstens 0,80 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.
- 3 In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topografischen Verhältnissen anzupassen. Es ist nur ein Untergeschoss gestattet, das talseits mit einer Höhe von höchstens 2,70 m in Erscheinung tritt und höchstens 2,70 m über das ursprünglich gewachsene Terrain herausragt. Darüberliegende Geschosse gelten als Voll-, Attika- oder Dachgeschosse.

### Art. 50 Gestaltung und Bepflanzung

Die zuständige Stelle legt im Rahmen der Gestaltungspläne und Baubewilligungen die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze fest. Dabei ist der Einordnung in die Landschaft die nötige Beachtung zu schenken, insbesondere im Übergangsbereich zum Landwirtschaftsgebiet.

## **Art. 51 Kulturobjekte**

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjekts im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen<sup>16</sup>. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars sind die Kulturobjekte in einem kommunalen Inventar erfasst. Die kantonalen Bestimmungen über das kantonale Bauinventar gelten für das kommunale Inventar sinngemäss. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird das kommunale Inventar vollständig ersetzt.
- 3 Die zuständige Stelle kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen und an die Kosten für die Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturobjekten Beiträge errichten.

## **Art. 52 Siedlungsökologie**

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z.B. der Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung), und unter Verwendung von standorttypischem Saatgut (z.B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann die zuständige Stelle Ausnahmen bewilligen.

## **Art. 53 Bodenschutz beim Verlust von Fruchtfolgeflächen im Rahmen von Baubewilligungen**

Fruchtfolgeflächen, die in neu eingezonten Arealen bei der Bebauung verloren gehen, sind im Zonenplan bezeichnet.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass der überschüssige Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und - nach den Weisungen der kant. Dienststelle uwe - andernorts wieder verwendet wird (kant. Richtplan 2009: Massnahmen L4-3 und L6-2).

## **Art. 54 Plakatwände**

- 1 Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- 2 Der Gemeinderat regelt Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen in einem Konzept.

---

<sup>16</sup> PBG §142; Gesetz über den Schutz von Kulturdenkmälern § 1 a-c

## Art. 55<sup>17</sup> Mobilfunk

- 1 Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.<sup>18</sup>
- 2 Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
  - a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
  - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.<sup>19</sup>
- 3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.<sup>20</sup>
- 4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sondernutzungszone Zoo / Gartenbau, Sonderbauzone Pferdesport, Deponiezone: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für öffentliche Zwecke ohne Alters- / Pflegeheim: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.<sup>21</sup>

- 5 In reinen Wohnzonen, in der Kernzone sowie in der Arbeits- / Wohnzone sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen

---

<sup>17</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>18</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>19</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>20</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>21</sup> Eingefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.<sup>22</sup>

- 6 In der Fleckenzone, der Fleckenerweiterungszone, den Schutzzonen sowie in bzw. an Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.<sup>23</sup>
- 7 Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt. Anlagen sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Auf die Schutzzonen, die Schutzobjekte und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.<sup>24</sup>

### **Art. 55a<sup>25</sup> Lichtimmissionen**

- 1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- 2 Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die zuständige Stelle kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.
- 3 Die zuständige Stelle kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen, anerkannten Normen und Richtlinien.
- 4 Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, ausgenommen sind der Sicherheit dienende Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

### **Art. 56 Aufschüttungen**

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material bedürfen einer Baubewilligung der zuständigen Stelle, wenn sie
  - a) der Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen oder für andere Bodenverbesserungen erfolgen
  - b) in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechts über Abfälle und Deponien fallen.

---

<sup>22</sup> Eingefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>23</sup> Eingefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>24</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 30. Mai 2018

<sup>25</sup> Eingefügt gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. November 2015, in Kraft ab 16. Februar 2016

Ausserhalb der Bauzone beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften.

- 2 Aufschüttungen sind gestattet, wenn
  - a) sich der Standort aus der Sicht des Umweltschutzes und des Natur- und Landschaftsschutzes eignet
  - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht
  - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden, und
  - d) für die Landwirtschaft eine vorteilhafte Bewirtschaftung erreicht wird.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
  - a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Geländeprofile, und
  - b) ein Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung.Die zuständige Stelle kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Die zuständige Stelle befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Der Beginn jeder Etappe ist meldepflichtig. Die zuständige Stelle verweigert die Inangriffnahme einer Etappe, wenn die vorangehende nicht gemäss Bewilligung rekultiviert und abgeschlossen ist.
- 5 Wird eine Etappe der Aufschüttung nicht innert der festgelegten Frist beendet, so erlischt die Bewilligung. Die zuständige Stelle kann offene, störende Aufschüttungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

## **VI. Sicherheit**

## **VII. Schutz der Gesundheit**

### **Art. 57 Technische Gefahren**

- 1 Von technischen Gefahren betroffene Gebiete, sogenannte technische Gefahrenbereiche, sind gemäss kant. Richtplan in einer technischen Gefahrenkarte (Konsultationskarte) vermerkt. Der Fachbereich Risikovorsorge der kant. Dienststelle uwe stellt den Gemeinden die Konsultationskarte zur Verfügung.
- 2 Bei Ein- oder Umzonungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen.

### **Art. 58 Raumgrössen**

Die Abstellflächen im Hausinnern haben inkl. Estrich und Keller pro Wohnung mind. 8 m<sup>2</sup> zu betragen. Bei Wohnungen von 5 und mehr Zimmern ist die Mindestfläche bis auf 12 m<sup>2</sup> entsprechend zu vergrössern.

## **Art. 59    Abstellplätze für Kehrrichtgebinde und Container**

- 1    Im Einzugsgebiet der Kehrrichtabfuhr sind bei Neu- und Ersatzbauten auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2    Bei Bauten, die bei Inkrafttreten dieses Reglements schon bestehen, kann die zuständige Stelle die nachträgliche Anlegung von Abstellplätzen verlangen, wenn die Verkehrsverhältnisse dies erfordern und die örtlichen Verhältnisse es gestatten.
- 3    Bei grösseren geplanten oder bestehenden Bauten kann die zuständige Stelle die Anschaffung eines Containers verlangen. Er kann im Einzelfall nähere Bestimmungen über Standort und Installation des Containers erlassen.

## **Art. 60    Kinderspielplätze**

- 1    Bei Wohnbauten und Überbauungen mit mehr als drei Wohnungen sind Kinderspielplätze im Sinne von § 158 / 159 PBG zu erstellen, oder der Bauherr hat sich über Ablösesummen an gemeinsamen Quartiersspielplätzen 2. Stufe zu beteiligen (Fr. 2'000.00 pro Wohnung mit 3 und mehr Zimmern). In bestehenden Überbauungen gilt diese Bestimmung auch für einzelne Neubauten (Ein- und Zweifamilienhäuser).
- 2    Vor der Erschliessung oder Parzellierung grösserer zusammenhängender Baugebiete verlangt die zuständige Stelle an geeigneten Orten die Ausscheidung von Spielflächen für die 2. Altersstufe. Bau, Einrichtung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

# **TEIL F            Baubewilligung und Baukontrolle**

## **Art. 61    Baubewilligungsverfahren, Baukontrolle**

- 1    Die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle (§§ 184 ff. PBG) werden wie folgt ergänzt:
  - a)    Bei der Aussteckung des Baugespannes hat die Bauherrschaft die Grenzpunkte zur Erleichterung der Kontrolle freizulegen und gut sichtbar zu markieren.
  - b)    Vermessungs- und Markzeichen dürfen nicht entfernt, verschoben oder überdeckt werden. Sind bauliche Massnahmen in ihrem Bereich notwendig, so ist vorher der zuständige Grundbuchgeometer schriftlich zu benachrichtigen.
- 2    Bodenbelagsarbeiten in der Fleckenzone sind bewilligungspflichtig.

## **Art. 62 Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

- 1 In lärmbelasteten Gebieten sind die Art. 29 - 31 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu beachten. Über einen Gestaltungsplan kann erst entschieden oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erteilt werden, wenn die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte nachgewiesen ist.
- 2 Sind die Lärmgrenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen überschritten, ist der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegenehmigung gemäss Art. 30 LSV bei Neuerschliessungen, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten einzureichen. Für eine Zustimmung nach Art. 31 LSV ist zudem ein überwiegendes Interesse an der Errichtung des Gebäudes auszuweisen. Bei Parzellen, welche nach dem 1. Januar 1985 eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- 3 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 massgeblichen Grenzwerte eingehalten sind.
- 4 Insbesondere in folgenden, nach Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung eingezonten Gebieten, ist im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren die Einhaltung des Planungswertes nachzuweisen: Gimmermee, Bertiswil Ost. Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

## **TEIL G Rechtsschutz**

### **Art. 63 Beschwerderecht**

Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht werden, soweit das Planungs- und Baugesetz nichts anderes vorsieht.

## **TEIL H Aufsicht, Vollzug, Strafen**

### **Art. 64 Zuständigkeit, Vollzug**

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.
- 2 Die vom Gemeinderat gewählte Kommission begutachtet die ihr überwiesenen Projekte sowie grundsätzliche Baufragen.

- 3 Die zuständige Stelle ist berechtigt, zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beizuziehen.

## Art. 65 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für die Erfüllung baurechtlicher Aufgaben eine Gebühr, die sich aufgrund der mutmasslichen Baukosten, abgestuft wie folgt bemisst:

bis Fr. 500'000.00	2,5 ‰
von Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00	2,0 ‰
von Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00	1,5 ‰
von Fr. 2'000'000.00 bis Fr. 5'000'000.00	1,0 ‰
ab Fr. 5'000'000.00	0,5 ‰

mind. jedoch Fr. 200.00 im ordentlichen und mindestens Fr. 100.00 im vereinfachten Baubewilligungsverfahren sowie für Planänderungen.

Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegenen Baukosten, kann eine revidierte Rechnungsstellung erfolgen.

Bei offensichtlich falscher Angabe der Baukosten durch Gesuchstellende werden die Gebühren auf deren Kosten durch einen Gutachter ermittelt und von der Gemeinde festgesetzt. Die Gemeinde kann eine Bauabrechnung verlangen. Gebühreinnachforderungen bleiben vorbehalten.

Deckt die anhand der Baukosten ermittelte Gebühr die anfallenden Kosten der Gemeinde nicht, können diese nach Zeitaufwand gemäss den Ansätzen der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden in Rechnung gestellt werden.

- 2 Für sämtliche administrativen Arbeiten (Publikationen, Kontrollen usw.) wird eine zusätzliche Gebühr zu der in Abs. 1 festgelegten Gebühr erhoben. Diese bemisst sich nach Zeitaufwand gemäss den Ansätzen der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.

Die Kosten für den Beizug verwaltungsexterner Gutachter und Fachleute werden zusätzlich zur Gebühr gemäss Abs. 1 in Rechnung gestellt. Gleiches gilt auch für die Nachführung der Grundbuchvermessung. Diese Kosten werden gemäss der kantonalen Geoinformationsverordnung in Rechnung gestellt.

- 3 Die Gemeinde erhebt für planungsrechtliche Aufgaben (Gestaltungs-, Bebauungs- und Erschliessungspläne usw.) eine Gebühr. Diese bemisst sich nach Zeitaufwand gemäss Ansätzen der kantonalen Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden. Zusätzlich zu vergüten sind administrative Arbeiten sowie technische Abklärungen (Publikationen, Kommissionssitzungen, Gutachten, Beizug externer Fachleute, Grundbuchanmerkungen usw.).
- 4 Die Gemeinde ist berechtigt, zur Sicherstellung der Gebühren vom Gesuchstellenden und den Einsprechenden angemessene Kostenvorschüsse zu verlangen.
- 5 Die Gebühren können den unterliegenden Partei belastet werden (§ 212 PBG).

- 6 Für Vorabklärungen und Voranfragen sowie zurückgewiesene oder zurückgezogene Baueingaben wird eine Gebühr nach Zeitaufwand erhoben.
- 7 Baubewilligungen, die ausschliesslich Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und erneuerbare Energien (Erdwärmesonden, Solaranlagen usw.) bei bestehenden Bauten betreffen, wird keine Gebühr gemäss Abs. 1 erhoben.

## **Art. 66 Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemässen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten**

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.  
Wer die Vorschriften der Art. 32 Abs. 4, Art. 33 Abs. 2, Art. 34 Abs. 3-6 oder Art. 35 Abs. 2-3 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Geldstrafe bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen mit Busse bis zu 5'000 Franken bestraft.
- 3 Werden nachzuliefernde Unterlagen nicht termingerecht oder in ungenügender Qualität eingereicht, kann die zuständige Stelle eine Frist zur Eingabe ansetzen und nach deren Ablauf die verlangten Unterlagen auf Kosten des Gesuchstellers erstellen lassen.

## **TEIL I Schlussbestimmungen**

### **Art. 67 Ausnahmen**

Die Vorschriften des PBG über Ausnahmen (§ 37 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements. Sie werden wie folgt ergänzt:

- für öffentliche und gemeinnützige Bauten
- für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Bauten
- für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw..

### **Art. 68 Hängige Gesuche**

- 1 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

- 2 Gestaltungs- und Bebauungspläne, mit deren Realisierung vor Inkrafttreten dieses Reglementes begonnen wurde und die den Vorschriften dieses Reglementes widersprechen, können in der bewilligten Form beendet werden. Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren erforderliche Ausnahmen bewilligen.

## **Art. 69 Inkrafttreten**

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit dem rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement im Widerspruch stehenden Bestimmungen werden aufgehoben.
- 3 Der Sondernutzungsplan „Überbauungsvorschlag Rechenhus“ vom 31. August 1966 (inkl. Änderung vom 24. Juli 1970) wird aufgehoben.<sup>26</sup>

Rothenburg, 26. Juni 2012

### **Gemeinderat Rothenburg**

Bernhard Büchler  
Gemeindepräsident

Philipp Rölli  
Geschäftsführer

---

<sup>26</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

	Beschlossen durch die Stimmberechtigten	Genehmigt durch den Regierungsrat
Ortsplanungsrevision Bereich Wohnen	26. Juni 2012	RRB 322 26. März 2013
Teilrevision der Ortsplanung Bertiswil-West	27. Mai 2013	RRB 870 20. August 2013
Teilzonenplan Sonderbauzone Pferdesportzone Schlatt	26. Juni 2012	RRB 1143 22. Oktober 2013
Teilrevision der Ortsplanung Arbeitszone D, Lichtimmission	23. November 2015	RRB 155 16. Februar 2016
Teilrevision der Ortsplanung Mobilfunk	23. November 2015	RRB 1001 27. September 2016 / Bundesgerichtsurteil 30. Mai 2018
Teilrevision der Ortsplanung Station Ost	26. November 2017	RRB 572 5. Juni 2018
Teilrevision der Ortsplanung Gewässerräume, Lehn, Fläckerhof, Sonderbauzone Pferdesport Wegscheid, Grünzone Allmendhus	17. November 2019	RRB 217 3. März 2020

# ANHANG 1

## Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 23 BZR)

Gebiete	Zulässige Nutzungen
1 Bertiswil	Kirchliche Bauten, Friedhof, Parkplätze
2 Oelberg	Werkhof, Feuerwehrlokal
3 Chärnsmatthalle	Erholungs-, Freizeit- und Sportanlagen, Chärnshalle, kulturelle Nutzungen, Schulbauten, Parkieranlagen
4 Lindauring	Kindergarten
5 Lindau/Konstanzmatte	Schul- und Sportanlagen, Freizeit- und Kultur
6 Konstanz	
7 Gerbematt / Hermolingen	
8 Fläckematte	Alterswohnheim, Alterswohnungen, Kindergarten
9 Rüeckringenstrasse	Schul- und kirchliche Bauten, Sport und Freizeit
10 Moos	Familiengartenanlagen

## Zulässige Nutzungen in der Grünzone (Art. 24 BZR)

Gebiete	Zulässige Nutzungen
21 Wahliherwäldli (3 Gebiete) 24 Huobenfangwald	Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Aufschüttungen. Land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Industriegleisanlagen (Stammgleis Ost) entlang der Wahliherstrasse.
20 Tanklager 23 Buzibach (3 Gebiete) 26 Gerbebach / Chärnsbach	Erhaltung der natürlichen Uferbestockung mit Weiden, Einzelbäumen usw. Keine Hochbauten, Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen, die die natürliche Bachlandschaft beeinträchtigen.
22 Weiherfläche mit Böschung auf GB 883 an der Stationsstrasse	Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und bauliche Massnahmen. Erhalten des natürlichen Zustands. Unterhalt und Nutzung des Weihers, der Uferbepflanzung sowie der dazu nötigen Anlagen sind zulässig, einschliesslich Massnahmen gegen Erosion und Verlandung. Vor einer Überbauung der umliegenden Areale und einer Isolierung des Naturstandorts ist für den Weiher an einem geeigneten Standort Ersatz zu schaffen (mindestens gleichwertig).
27 Gerbebach Tobel / Rotbach Tobel 31 Rotbachmatte / Allmend-Süd	Freihaltung von allen baulichen Massnahmen, Ablagerungen und Nutzungsänderungen, die der natürlichen Gestaltung des Tobels zuwiderlaufen. Landwirtschaftliche Nutzung, vereinzelt offener Gartenbau ohne Bauten, vereinzelt Aufforstungen. Vereinzelt Spiel- und Erholungsanlagen. Bestehende private Bauten ist der Bestand gewährleistet.
25 Eichenstrasse 28 Rüeckringenstrasse 29 Eschenbachstrasse-Südhang 30 Chüegass 33 Buzibach	Bepflanzte Freiflächen, Spielanlagen Notwendige Erschliessungsanlagen (exkl. Parkierung) und die damit verbundenen Terrainveränderungen.

Gebiete	Zulässige Nutzungen
32 Rüeckringen	Freihaltung des historischen Kapellenorts. Landwirtschaftliche Nutzung und Erholungsanlagen.
34 Erdgasleitung Wahligerwäldli	Sicherung des Trassees der Erdgasleitung. Verbot von baulichen Eingriffen jeglicher Art, mit Ausnahme einer Querung durch Erschliessungsanlagen für das Grundstück Nr. 838.
35 Stationsstrasse	Keine Aufschüttungen, Ablagerungen und keine baulichen Massnahmen. Erhalten der Hecke und einer natürlichen Umgebung.
36 Hermolingen	Grünflächen, Parkbepflanzung, Spielanlagen (unter Beachtung der Abstandsvorschriften gemäss WaG).
38 Bertiswil-Ost	Grünflächen, Freizeitflächen, Parkbepflanzung, Fusswege, Parkierungsanlagen (grösstenteils unterirdisch). Keine Hochbauten. Vereinzelte Spiel- und Erholungsanlagen.
39 Bertiswil-Ost	Bachöffnungs-Korridor. Gestaltung einer naturnahen Bachuferlandschaft, Fusswege, Spiel- und Freizeitflächen.
40 Bertiswil <sup>27</sup>	Freihaltung Gewässerraum: Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV.

## Bestimmungen für die Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht (Art. 18a BZR)<sup>28</sup>

### Gebiet Lehn

- 1 Das Gebiet Lehn ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- 2 Der Gestaltungsplan Lehn setzt das Siegerprojekt gemäss Schlussbericht vom 12. September 2017 um.
- 3 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 17.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 17.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.30.
- 4 Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:
  - Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper mit in sich horizontaler Staffelung.
  - Situierung der Bauten in Nord-Süd-Richtung entlang der Lehnstrasse.
  - Zufahrt Tiefgarage ab der Lehnstrasse.
  - Besucherparkplätze entlang der Lehnstrasse und in geringer Anzahl mit Erschliessung ab der Rüeckringenstrasse sind erlaubt. Falls Besucherparkplätze ab der Rüeckringenstrasse erschlossen werden, ist die Schulwegsicherheit zu berücksichtigen.
  - Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzept von hoher Qualität.
  - Nachweis, dass die lärmrechtlichen Vorgaben von Art. 31 LSV erfüllt sind.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

<sup>27</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 27. Mai 2013, in Kraft ab 20. August 2013

<sup>28</sup> Eingefügt gemäss Urnenbeschluss vom 17. November 2019, in Kraft ab 3. März 2020

## Gebiet Fläckehof

- 1 Das Gebiet Fläckehof ist eine Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 18a BZR.
- 2 Der Gestaltungsplan Fläckehof Ost setzt das vom Gemeinderat beschlossene Richtprojekt vom 22. September 2017 um.
- 3 Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Firsthöhe von 14.00 m und eine Ausnützungsziffer von 1.0. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung gelten eine Gesamthöhe von 14.00 m und eine Überbauungsziffer von 0.31.
- 4 Der Gestaltungsplan hat insbesondere folgende Punkte umzusetzen:
  - Aufteilung der Bauvolumen in zwei ähnlich grosse Baukörper.
  - Zufahrt Tiefgarage am westlichen Parzellenrand ab der Fläckehofstrasse.
  - Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen an der westlichen und östlichen Perimetergrenze.
  - Mindestens sechs Kleinwohnungen (2.5 – 3.5 Zimmer) für „Wohnen im Alter“.
  - Mindestens 6 oberirdische Besucherparkplätze.
  - Sicherung eines von Fachleuten erarbeiteten Umgebungsgestaltungskonzeptes von hoher Qualität.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

# ANHANG 2

## Inventarkarte der geologisch-geomorphologischen Objekte (Art. 31 BZR)

