

Gemeinde Inwil

BAU- UND ZONENREGLEMENT

Änderung	Beschluss	Genehmigung
Gesamtrevision	27.05.2019	24.03.2020 RRE Nr. 304
Teilrevision Gewässerräume ausserhalb Bauzone, Waldgrenzen und Wildtierkorridor	30.05.2022	19.12.2023 RRE Nr. 1345
Einführung Arbeits- und Wohnzone	25.11.2024	10.06.2025 RRE Nr. 660

INHALTSVERZEICHNIS

1	PLANUNGSVORSCHRIFTEN	4
1.1.	Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1	Zweck	4
Art. 2	Zuständigkeit	4
Art. 3	Bauen mit Qualität	4
1.2.	Richtplanung	5
Art. 4	Kommunale Richtpläne	5
1.3.	Nutzungsplanung	5
1.3.1.	Nutzungsziffern	5
Art. 5	Überbauungsziffer (ÜZ)	5
Art. 6	Überbauungsziffer für Hauptbauten	5
Art. 7	Überbauungsziffer für Nebenbauten	5
Art. 8	Überbauungsziffer für Einstellhallen	6
Art. 9	Minimale Überbauungsziffer	6
1.3.2.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	6
Art. 10	Zoneneinteilung, Zonenplan	6
Art. 11	Dorfkernzone (Do)	7
Art. 12	Zentrumszone (Ze)	7
Art. 13	Wohnzonen (W2/W3)	8
Art. 14	Wohn- und Arbeitszonen (WA2/WA3)	8
Art. 14 a	Arbeits- und Wohnzone (AW)	8
Art. 15	Arbeitszonen (ArIII/ArIV)	9
Art. 16	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	10
Art. 17	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	10
Art. 18	Grünzone (Gr)	10
Art. 19	Grünzone Spielfläche überlagert (GrS)	10
Art. 20	Grünzone Gewässerraum überlagert (GrG)	11
Art. 21	Verkehrszone (Ve)	11
Art. 22	Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau (SGG)	11
Art. 23	Sondernutzungszone Biogasanlage (SB)	11
Art. 24	Landwirtschaftszone (Lw)	11
Art. 25	Reservezone (Re, ReS)	12
Art. 26	Übriges Gebiet A (UeGA)	12
Art. 27	Gefahrenzonen allgemein	12
Art. 28	Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 2 und 3 überlagert (G-Wa2/G-Wa3)	13
Art. 29	Freihaltezone (Fr)	13
Art. 29 a	Freihaltezone Gewässerraum überlagert (FrG)	13
Art. 29 b	Freihaltezone Wildtierkorridor überlagert (FrW)	13
Art. 30	Weilerzone (We)	14
Art. 31	Abbauzone überlagert (Ab)	14
Art. 32	Zone für Bodendepot überlagert (Bo)	15
Art. 33	Deponiezone überlagert (De)	15
Art. 34	Naturschutzzone (Ns)	15
Art. 35	Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen)	16
1.3.3.	Sondernutzungspläne	16
Art. 36	Bebauungsplanpflicht	16
Art. 37	Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	17

2.	BAUVORSCHRIFTEN	18
2.1.	Allgemeine Bestimmungen	18
	Art. 38 Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen	18
2.2.	Erschliessung	18
	Art. 39 Allgemeine Zielsetzungen	18
	Art. 40 Abstellplätze für Fahrzeuge, Ablösesummen	18
	Art. 41 Mobilitätskonzept	18
2.3.	Abstände	19
	Art. 42 Strassenabstände	19
2.4.	Höhenmasse	19
	Art. 43 Gesamthöhe und Fassadenhöhe	19
	Art. 44 Fassadenhöhe bei Schrägdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ Typ B)	19
	Art. 45 Flachdachbauten mit erhöhter ÜZ (ÜZ Typ B)	19
2.5.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler	20
	Art. 46 Bepflanzung	20
	Art. 47 Terraingestaltung	20
	Art. 48 Dachaufbauten und -einschnitte	20
	Art. 49 Kulturdenkmäler	20
	Art. 50 Archäologische Fundstellen	21
	Art. 51 Geotopschutz	21
	Art. 52 Antennen	21
2.6.	Schutz der Gesundheit	22
	Art. 53 Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	22
	Art. 54 Raumgrössen und Abstellflächen	23
	Art. 55 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	23
	Art. 56 Technische Gefahren	23
	Art. 57 Spielplätze und Freizeitanlagen	23
2.7.	Energie	24
	Art. 58 Umweltschutz und Energie	24
3.	RECHTSSCHUTZ	24
	Art. 59 Beschwerderecht	24
4.	AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	24
	Art. 60 Ausnahmen	24
	Art. 61 Gebühren	24
	Art. 62 Strafbestimmungen	25
5.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	25
	Art. 63 Schlussbestimmung	25
	ANHANG	27

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Inwil erlassen, gestützt auf § 17 und die §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL-Nr. 709a) unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Inwil folgendes

BAU- UND ZONENREGLEMENT

1 PLANUNGSVORSCHRIFTEN

1.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1
Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitativvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2
Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- ² Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.
- ³ Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Diese begutachtet ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.

Art. 3
Bauen mit Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativvoll zu entwickeln und zu gestalten.
- ² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:
 - a. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - b. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - c. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - d. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,

- e. Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
 - f. Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen,
 - g. Stützmauern und Parkierung.
- ³ Zur Beurteilung dieser Qualitätsanforderungen lässt sich der Gemeinderat durch eine Fachperson oder Kommission beraten. Er ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen.
- ⁴ Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

1.2. Richtplanung

Art. 4
Kommunale Richtpläne

Der Gemeinderat erlässt kommunale Richtpläne, insbesondere den kommunalen Erschliessungsrichtplan.

1.3. Nutzungsplanung

1.3.1. Nutzungsziffern

Art. 5
Überbauungsziffer (ÜZ)

- ¹ Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Sie wird für Hauptbauten und Nebenbauten separat festgelegt.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 6
Überbauungsziffer für Hauptbauten

- ¹ Die Überbauungsziffer für Hauptbauten ist von der Gesamthöhe sowie der Dachgestaltung abhängig. Als Grundwert gilt der ÜZ Typ A aus Anhang 1.
- ² Für Schrägdachbauten nach Art. 44 und Flachdachbauten nach Art. 45 gilt der ÜZ Typ B aus Anhang 1.
- ³ Für Bauten, welche die zulässigen Gesamthöhen (Grundwert und max. Gesamthöhe) um jeweils mindestens 3.0 m unterschreiten, gilt der ÜZ Typ C aus Anhang 1.

Art. 7
Überbauungsziffer für Nebenbauten

- ¹ Unter dem Begriff der Nebenbauten werden im vorliegenden Reglement Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m zusammengefasst, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern für Nebenbauten sind in Anhang 1 dieses Reglements für jede Zone festgelegt.

Art. 8
Überbauungsziffer für
Einstellhallen

Für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe (ohne Geländer), deren Mantelflächen, gemessen ab Oberkante Boden fertig bis Oberkante Dachfläche, höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen, gilt eine Überbauungsziffer gemäss § 13a PBV.

Art. 9
Minimale
Überbauungsziffer

Bei Neu- oder Ersatzbauten gilt die in Anhang 1 dieses Reglements festgelegte minimale Überbauungsziffer.

1.3.2. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Art. 10
Zoneneinteilung,
Zonenplan

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

Bauzonen	Abkürzung	ES
Dorfkernzone	Do	III
Zentrumszone	Ze	III
Wohnzone 2 a-c	W2	II
Wohnzone 3 a-c	W3a	II/III ¹
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	III
Arbeits- und Wohnzone	AW	III
Arbeitszone III	ArIII	III
Arbeitszone IV	ArIV	IV
Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	III/IV ¹
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
Grünzone	Gr	III
Grünzone Gewässerraum (überlagert)	GrG	
Grünzone Spielfläche (überlagert)	GrS	
Verkehrszone	Ve	III
Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau	SGG	III
Sondernutzungszone Biogasanlage	SB	IV

Nichtbauzonen	Abkürzung	ES
Landwirtschaftszone	Lw	III
Reservezone	Re	III
Übriges Gebiet A	UeGA	III
Freihaltezone	Fr	III
Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	FrG	
Freihaltezone Wildtierkorridor (überlagert)	FrW	
Weilerzone	We	III
Abbauzone (überlagert)	Ab	
Zone für Bodendepot (überlagert)	Bo	
Deponiezone (überlagert)	De	

Gefahrenzonen	Abkürzung
Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufe 1	G-Wa1
Gefahrenzone Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3	G-Wa2/G-Wa3

Art. 11
Dorfkernzone (Do)

- ¹ Die Dorfkernzone dient der Erhaltung des historischen Dorfkerns und der guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild.
- ² Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 44 Abs. 2 PBG.
- ³ Die maximal zulässigen Grundmasse (Gesamthöhe, Gebäudelänge und Fassadenhöhe) sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Bei der Erhaltung oder Erstellung einer Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss, welche zur Belebung des Ortskerns beiträgt, kann der Gemeinderat im Baugesuchsverfahren eine zusätzliche Fassaden- und Gesamthöhe von maximal 2.0 m bewilligen. Bei Inanspruchnahme einer zusätzlichen Fassaden- und Gesamthöhe ist die Nicht-Wohnnutzung im Umfang von mindestens der Hälfte der Geschossfläche im Erdgeschoss zu realisieren und dauerhaft sicherzustellen.
- ⁴ Ersatz- und Neubauten sind in einer qualitätvollen Verbindung von ortstypischen Eigenarten und zeitgenössischer architektonischer Gestaltung zu erstellen. Als ortstypische Eigenart gilt insbesondere die Dachform. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel unter 18° sind für Hauptbauten nicht erlaubt.
- ⁵ Der Gemeinderat kann von der Hauptstrasse abgewandte, kleinere, eingeschossige Neben- und Anbauten bewilligen, sofern diese das traditionelle Ortsbild nicht beeinträchtigen und sich gestalterisch gut integrieren.
- ⁶ Aussen- und Freiräume sind qualitativ zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.
- ⁷ Für die Strassenabstände entlang der Kantonsstrasse ist der Baulinienplan massgebend.
- ⁸ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 12
Zentrumszone (Ze)

- ¹ Die Zentrumszone dient der Erweiterung des Dorfkerns und der Entwicklung eines Dorfzentrums.
- ² Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 44 Abs. 2 PBG.
- ³ Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Bei der Erhaltung oder Erstellung einer Nicht-Wohnnutzung im Erdgeschoss, welche zur Belebung des Ortskerns beiträgt, kann der Gemeinderat im Baugesuchsverfahren eine Erhöhung der Überbauungsziffer für Hauptbauten bis maximal 20 % bewilligen. Die daraus resultierende, zusätzliche oberirdische Geschossfläche darf ausschliesslich für Nicht-Wohnnutzungen verwendet werden, ist vollständig im Erdgeschoss anzuordnen und dauerhaft sicherzustellen. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, ohne der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 Planungs- und Baugesetz (PBG).
- ⁴ Wo die Zentrumszone an die Dorfkernzone angrenzt, hat die Baugestaltung auf die Dorfkernzone Rücksicht zu nehmen.
- ⁵ Aussen- und Freiräume sind qualitativ zu gestalten. Sie haben sich räumlich und gestalterisch gut in die Umgebung einzufügen. Dem Baugesuch ist ein

Umgebungsplan beizulegen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 13
Wohnzonen (W2/W3)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 45 PBG.

² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

³ Im Gebiet Eichmatt gelten die Erdgeschosskoten gemäss Anhang 2 als massgebendes Terrain.

⁴ Im Quartier Rütli (gemäss Zonenplan W3a östlich der Ballwilerstrasse) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel unter 12° für Hauptbauten nicht erlaubt.

⁵ Im Quartier Sonnhof (gemäss Zonenplan W2c und W3b südlich der Hauptstrasse) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer unter 18° für Hauptbauten nicht erlaubt.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Aufstufungen zur Empfindlichkeitsstufe III gemäss Festlegung im Zonenplan.

Art. 14
Wohn- und Arbeitszonen
(WA2/WA3)

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

² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamthöhen und Gebäudelängen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

³ In der WA2 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel unter 12° für Hauptbauten nicht erlaubt.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 14 a
Arbeits- und Wohnzone
(AW)

¹ In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnnutzungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung.

³ Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gemäss Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gemäss Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 6). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 PBG.

⁴ Die Zone dient dem Übergang von der Arbeits- in die Zentrumszone. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:

- a. Maximale Erstellung Hauptnutzfläche (HNF nach SIA 416) für Nutzung Hotel: 1'300 m², für Nutzung Wohnen Spezial/Studios: 500 m² und für Nutzung Wohnen: 1'650 m²
 - b. Aufzeigen Etappierbarkeit, Lärmschutz, Erschliessungsmöglichkeit Haldenhof, Parkierung in Einstellhalle, architektonischer Ausdruck, Energiemix und attraktive und ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung (Aufenthaltsbereich, Retention, Baumreihe).
- ⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 15
Arbeitszonen (ArIII/ArIV)

- ¹ Zulässig sind die Nutzungen gemäss § 46 Abs. 2 PBG. Nicht zulässig sind reine, personenverkehrsintensive Einkaufs- und Fachmarktbetriebe, güterverkehrsintensive Logistikbetriebe sowie die gewerbliche Tierhaltung.
- ² Die maximal zulässigen Überbauungsziffern, Gesamt- und Fassadenhöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Überschreitet die Gesamthöhe die Fassadenhöhe, muss bei Flachdachbauten das oberste Geschoss allseits zurückversetzt sein und die Geschossfläche darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Gestaltungskonzepts bei spezifischen Betriebsanforderungen Ausnahmen gewähren. Für technische Aufbauten kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- ³ Die Arbeitszone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (ArIII) ist für höchstens mässig störende Betriebe bestimmt. In der Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (ArIV) sind mässig bis stark störende Betriebe zulässig.
- ⁴ Wohnungen gemäss § 46 Abs. 3 PBG sind zulässig, sofern durch eine geeignete Standortwahl und technische Vorkehrungen für wohngygienisch tragbare Verhältnisse gesorgt wird. Sie müssen sich gestalterisch in den Gesamtkontext integrieren.
- ⁵ Der Grenzabstand in den Arbeitszonen richtet sich nach § 122 PBG, beträgt aber maximal 5.0 m.
- ⁶ Liegen die Areale an Zonenrändern zur Landwirtschaftszone, sind diese Grenzgebiete intensiver zu bepflanzen. Wo Bauparzellen an Bäche resp. Freihaltezonen oder Grünzonen (auch überlagerte) grenzen, sind die Bepflanzungsaufgaben in der Freihaltezone und Grünzone (auch überlagerte) zu beachten. Sie sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und umzusetzen.
- ⁷ Entlang der Hapterschliessung sind Hochstammbaumreihen zu pflanzen. Die Art und Pflanzhöhe bestimmt der Gemeinderat. Sie weisen einen Abstand von 2.0 m zum Strassen- resp. 1.0 m zum Trottoirrand auf. Der Abstand zwischen den Bäumen beträgt in der Regel 10.0 bis 15.0 m. Die periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen usw. ist von den Eigentümern auf eigenen Kosten durchzuführen.
- ⁸ Baubewilligungen in den Arbeitszonen werden erst erteilt, wenn:
- a. im massgebenden Einzugsgebiet verbindliche privatrechtliche Regelungen für alle betroffenen Grundstückseigentümer über den Unterhalt und Betrieb der Infrastrukturanlagen (Strassen, Ver- und Entsorgungsanlagen) und über die periodische Pflege der Bepflanzungen gemäss Abs. 7 vorliegen,

- b. und die Erschliessungsprojekte gemäss Erschliessungsrichtplan erarbeitet und bewilligt sind.

⁹ Bei Bauvorhaben mit mehr als 50 Parkplätzen kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 41 verlangen.

Art. 16
Zone für öffentliche
Zwecke (OeZ)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 48 PBG.

² Die einzelnen Zonen werden folgenden Nutzungen zugeteilt:

- a. Zone Schulhaus: Schulen, Freizeitanlagen, Sport, Kultur, Erholung, Verwaltung, Werkhof
- b. Zone Gemeindesaal: Saalbau, Parkplatz, Sport, Kultur
- c. Zone Kirche: Kirchliche Bauten und Anlagen, Friedhofanlagen, Parkplatz, Büronutzung
- d. Zone Abwasserreinigungsanlage: Klärbecken, Technikgebäude, Lager, Abstellfläche, Werkdienstnutzung

³ Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17
Zone für Sport- und
Freizeitanlagen (SpF)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 49 PBG.

² Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Schulhaus und beim Gemeindezentrum sind für Sport- und Spielanlagen bestimmt. Zulässig sind neben Sport- und Spielanlagen Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

³ Die Zone an der Nationalstrasse A14 dient als Raststätte mit Tankstelle, Tankstellenshop und Restaurationsbetrieb.

⁴ Der Gemeinderat legt die Grundmasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 18
Grünzone (Gr)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.

² Die Grünzone dient der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Siedlungsgebiet.

³ Bauten und Anlagen sind nur soweit zulässig, als sie für die Bewirtschaftung und Pflege der Grünzone erforderlich sind.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 19
Grünzone Spielfläche
überlagert (GrS)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 50 PBG.

² Die Grünzone Spielfläche dient der Freihaltung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebietes.

- ³ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die dem Nutzungszweck dienen. Unterirdische Einstellhallen gemäss Art. 8 dieser Vorschriften sind zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck nicht widersprechen.

Art. 20
Grünzone Gewässerraum
überlagert (GrG)

In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes.

Art. 21
Verkehrszone (Ve)

- ¹ Es gelten die Bestimmungen von § 52 PBG.
² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22
Sondernutzungszone
Gärtnerei/Gartenbau
(SGG)

- ¹ In der Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau sind neben dem bestehenden Gartenbaubetrieb im heutigen Umfang nur Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft und für produzierende Gärtnerei- und Gartenbaubetriebe zulässig. Zusätzliche Verkaufs- und Lagerflächen sowie Flächen für die Administration sind in Zusammenhang mit den bestehenden Betrieben erlaubt.
² Erschliessung, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten sowie die Nutzung des Bodens werden in einem Gestaltungsplan festgelegt.
³ Über die gesamte Fläche der Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau sind maximal vier Wohnungen (pro bestehenden Betrieb zwei) zulässig, welche im Gebiet Pfaffwil anzusiedeln sind. Für den Bau von Wohnungen gelten dieselben Bestimmungen wie in den Arbeitszonen gemäss PBG § 46 Abs. 3.
⁴ Bei Betriebsaufgabe ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.
⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Sondernutzungszone
Biogasanlage (SB)

- ¹ Die Sondernutzungszone Biogasanlage ist ausschliesslich für den Bau und Betrieb einer Biogasanlage mit nachgeschalteter Gärrestaufbereitung bestimmt.
² Maximale Fassadenhöhe: 15.0 m. Maximale Gesamthöhe: 17.5 m (ausgenommen davon sind technische Anlagen).
³ Ein Projekt wird bewilligt, wenn die Erschliessung sichergestellt ist und im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung die Umweltverträglichkeit des Projektes nachgewiesen ist. Der Betrieb ist so zu führen, dass Geruchimmissionen auf Nachbargrundstücken auf das technisch mögliche Minimum beschränkt bleiben.
⁴ Im Einzugsbereich der Hochspannungsleitung sind die Nutzungsbeschränkungen im Sinne der eidgenössischen Leitungsverordnung (LeV) und der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlen (NISV) einzuhalten.
⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 24
Landwirtschaftszone (Lw)

- ¹ Es gelten die Bestimmungen von § 54 PBG.
² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 25
Reservezone (Re, ReS)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 55 PBG.

² Die Reservezone Schweissmatt (ReS) dient als strategisches Arbeitsplatzgebiet, welches ausschliesslich für die Ansiedlung von volkswirtschaftlich bedeutenden Grossbetrieben (strategische Unternehmen) vorbereitet wird. Strategische Unternehmen sind national oder international tätige Grossunternehmen, deren Ansiedlung mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen verbunden ist. Bei deren Beurteilung hinsichtlich der strategischen Bedeutung sind folgende Kriterien kumulativ anzuwenden:

- a. Schaffung einer hohen Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze und einer möglichst hohen Wertschöpfung,
- b. Grossflächige Betriebe, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden können.

³ Vor der Ausscheidung einer Bauzone im Gebiet der Reservezone Schweissmatt sind die raumplanerischen und volkswirtschaftlichen Aspekte sowie die Kompetenzverteilung zwischen Kanton und Gemeinde in einem behördenverbindlichen Planungsinstrument festzulegen.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26
Übriges Gebiet A (UeGA)

¹ Es gelten die Bestimmungen von § 56 PBG.

² Das Übrige Gebiet A umfasst insbesondere Gewässer sowie übergeordnete Strassen ausserhalb des Baugebietes.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 27
Gefahrenzonen allgemein

¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Wasser- und Rutschprozesse gefährdet sind.

² Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die festgelegten Gefahrenzonen sind im Zonenplan dargestellt. Für die Gefahrenzonen gelten die Bestimmungen von § 57 PBG.

³ Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche von Naturgefahrenprozessen betroffen sind. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

⁴ Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

⁵ Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Einwirkhöhe sind die mit den Gefahrengutachtern bestimmten Höhen und Energien 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 aufheben. Gleichzeitig mit der Gewährung der Ausnahme sind die Gefahrenkarte und bei nächster Gelegenheit der Zonenplan anzupassen.

- ⁷ Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.
- ⁸ Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- ⁹ Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind Verbesserungen gemäss den verlangten Massnahmen im Rahmen der Verhältnismässigkeit vorzunehmen.

Art. 28
Gefahrenzone
Wassergefahren
Gefahrenstufe 2 und 3
überlagert (G-Wa2/G-Wa3)

- ¹ Die Gefahrenzonen Wassergefahren Gefahrenstufen 2 und 3 dienen dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion mittel und gering gefährdetem Gebiet (Gefährdung durch Reuss oder Wildbach).
- ² Über Einwirkhöhen und notwendige bauliche Massnahmen ist die Intensitätskarte für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend, die bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Art. 29
Freihaltezone (Fr)

- ¹ Es gelten die Bestimmungen von § 58 PBG.
- ² In den einzelnen Zonen gelten folgende zusätzliche Bestimmungen:
 - a. Reussufer:
Erhaltung der Uferbepflanzung; Verbot von vorübergehenden oder dauernden Ablagerungen und Materialdepots.
 - b. Mülibach:
Uferbepflanzung einschliesslich Hochstamm-bäume, extensive Bewirtschaftung, Retentions- und ökologische Ausgleichsmassnahmen.
 - c. Schulhausbach:
Trasseefreihaltung für eine allfällige Verlegung des Schulhausbachs.
- ³ Für die Freihaltezone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 29 a
Freihaltezone
Gewässerraum
überlagert (FrG)

In der Freihaltezone Gewässerraum überlagert bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GschV und § 11e der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

Art. 29 b
Freihaltezone
Wildtierkorridor
überlagert (FrW)

- ¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

- ² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.
- ³ Die Errichtung von neuen Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen gelten insbesondere wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.
- ⁴ Ausnahmen können bewilligt werden für:
 - a. Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume;
 - b. land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege;
 - c. Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie
 - d. zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird.
- ⁵ Massnahmen, die zu Veränderungen der Geländeform und in der Folge zu einer Verarmung der Landschaft führen, sind nicht gestattet. Insbesondere untersagt sind Planierungen, Auffüllungen von Gräben, Abstossen von Böschungen oder die Begradigung von Waldrändern.
- ⁶ Ausgenommen von diesen Einschränkungen sind der Betrieb und die Rekultivierung der Abbauzone nach Art. 31. Überlagern sich die Abbauzone und die Freihaltezone Wildtierkorridor, können die Schutzmassnahmen in separaten Verfügungen oder Verordnungen geregelt werden.

Art. 30
Weilerzone (We)

- ¹ Gestattet sind landwirtschaftliche Bauten, Wohnbauten sowie nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die dem Weilercharakter entsprechen.
- ² Für Neubauten gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Bestehende Gebäude dürfen umgenutzt werden, wenn
 - a. diese für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden,
 - b. die vorgesehene Nutzung dem Charakter des Weilers entspricht und
 - c. das Gebäude in seiner Erscheinungsform nicht wesentlich verändert wird.
- ⁴ Nutzungen, die grössere Lager- oder Abstellplätze im Freien erfordern, sind nicht gestattet.
- ⁵ Bauten und Anlagen haben sich in Volumen, Dachform, Gestaltung und Materialien dem Weilerbild einzuordnen.
- ⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 31
Abbauzone überlagert
(Ab)

- ¹ Es gelten die Bestimmungen von § 59b PBG. Die Abbauzone ist einer anderen Nutzungszone überlagert.
- ² Nach abgeschlossenem Abbau und fertiggestellter Rekultivierung ist das Land wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen (ausgenommen bleiben andere Regelungen im Rahmen der Rekultivierungspläne).

- ³ In dieser Zone sind der Abbau von Kies, Sand, Lehm und anderen Materialien sowie die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Ausbruchmaterial im Sinne der VVEA zulässig.
- ⁴ Die Wiederauffüllung/Rekultivierung ist nur im Rahmen bewilligter Rekultivierungspläne gestattet.
- ⁵ Die Bewilligung für Abbau und Wiederauffüllung/Rekultivierung erteilt der Gemeinderat insbesondere auch unter Beurteilung der zu erwartenden Verkehrsbelastung.
- ⁶ Mindestens 15 % der Abbaufäche sind als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und langfristig zu sichern.

Art. 32
Zone für Bodendepot
überlagert (Bo)

- ¹ Die Zone für Bodendepot dient der vorübergehenden Lagerung des Ober- und Unterbodens aus dem angrenzenden Abbaubereich. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- ² Der Abbau ist nicht gestattet.
- ³ Die Lagerung von Erde ist auf die Höhe von 2.5 m begrenzt.
- ⁴ Das Lager muss mit der Beendigung des Abbaus und nach Abschluss der Rekultivierung des Abbaubereiches beseitigt sein.

Art. 33
Deponiezone überlagert
(De)

- ¹ Es gelten die Bestimmungen von § 59b PBG. Die Bestimmungen der Abbauzone gemäss BZR Art. 31 gelten sinngemäss. Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.
- ² In dieser Zone ist zusätzlich der Betrieb einer Deponie Typ B im Sinne der VWEA zulässig.
- ³ Die Bewilligung für die Deponie erteilen der Regierungsrat und der Gemeinderat.

Art. 34
Naturschutzzone (Ns)

- ¹ Die im Zonenplan dargestellten Naturschutzzonen bezwecken den generellen Schutz von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten.
- ² In den Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a. Entwässerungen, Terrainveränderungen und Aufforstungen,
 - b. Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,
 - c. Das Ausgraben oder Zerstören von Pflanzen, bestehende Bauten, Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden. Im Weiteren dürfen auf Bewilligung des Gemeinderates hin kleinere Gräben bis maximal 0.3 m Tiefe, zwecks Regulierung des Wasserhaushaltes, unterhalten werden. Neue Gräben dürfen nicht angelegt werden.
- ³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist auf den jährlichen Streueschnitt begrenzt. Dieser darf nicht vor dem 15. September vorgenommen werden (Ausnahmen im Rahmen von Abs. 5 zulässig); das Schnittgut ist abzuführen. Die Wiesen dürfen weder beweidet noch gedüngt noch mit anderen Hilfsstoffen versehen werden. Aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen. Auf einer Breite von 5.0 m angrenzend

an die Naturschutzzonen ist auf das Ausbringen von Dünger und Pestiziden zu verzichten.

⁴ Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 21 ff. NLG anzuordnen.

⁵ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 2 bis 3 bewilligen,

a. wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht oder

b. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.

Die Schutzziele dürfen nicht beeinträchtigt werden. Überlagern sich Abbauzonen und Naturschutzzonen, können die Schutzmassnahmen unabhängig der Bestimmungen von Art. 31 BZR in separaten Verfügungen oder Verordnungen geregelt werden.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 35
Naturobjekte
(Einzelbäume, Hecken,
Feldgehölze und
Uferbestockungen)

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch den Eigentümer zu ersetzen.

² Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989).

³ Die Gewässerabstände gemäss §§ 25 ff. des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019 sind einzuhalten.

⁴ Von den Naturobjekten haben Neubauten und Abgrabungen einen Abstand von mindestens 6.0 m, gemessen von der Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen, einzuhalten.

⁵ Aufschüttungen, Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) haben von den bestockten Flächen einen Abstand von mindestens 3.0 m einzuhalten. Steilböschungen sind untersagt.

⁶ Die Fläche innerhalb des Bauabstandes ist bei der Berechnung der Überbauungsziffer anrechenbar, soweit das Areal einer Bauzone zugeordnet ist.

1.3.3. Sondernutzungspläne

Art. 36
Bebauungsplanpflicht

¹ In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Grundmasse abschliessend fest.

² Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgt unter Einbezug der Gemeinde. Der Gemeinderat kann auf ein solches Verfahren verzichten, wenn eine hohe Qualität der Bebauung anderweitig sichergestellt werden kann.

³ Der Gemeinderat kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum/Miete, zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungsetappen

festlegen. Der Gemeinderat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn

- a. sie kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
- b. sie dem Siedlungsleitbild nicht widersprechen.

⁴ Die Zone mit Bebauungsplanpflicht «Schützenmatt» Grundstücke Nrn. 36, 678 und 704 dient der Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Dorfsentrums. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:

- a. Besondere Beachtung der Lage im Ortsbild unter Berücksichtigung der Nachbarschaft (Nutzungsmix, Erschliessung, Parkierung, Aussenraumgestaltung, Wegführung)
- b. Publikumsorientierte Nutzungen entlang der Kantonsstrasse
- c. Nutzbarkeit erhaltenswertes Gebäude «Bachmannhof» gemäss kantonalem Bauinventar
- d. Etappierbarkeit

Art. 37
Gestaltungsplanpflicht
und Minimalfläche

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden.

² Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen werden kann, beträgt 3000 m².

³ Ein ÜZ- und Gesamthöhen-Bonus wird bis maximal 10 % gewährt, in dem Masse wie die Anforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt und planungsrechtlich gesichert sind.

⁴ Für eine maximal zulässige Abweichung im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht nach Art. 75 Abs. 1 PBG legt der Gemeinderat die zu erfüllenden Bestimmungen in einer projektspezifischen Vereinbarung fest.

⁵ Der Gestaltungsplan ist auf der Grundlage eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag, Workshopverfahren, Variantenstudium) zu erarbeiten. Die Erarbeitung erfolgt unter Einbezug der Gemeinde. Davon ausgenommen ist die Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau.

⁶ Nachweis von Lärmschutzanforderungen: siehe Art. 55 BZR.

⁷ Die Zone mit Gestaltungsplanpflicht «Rosegg» Grundstücke Nrn. 30, 984 und 985 (Teilfläche) dient der Ergänzung des bestehenden Dorfsentrums. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:

Die Gestaltung hat die Lage im Ortsbild entlang der Hauptstrasse unter Berücksichtigung der Nachbarschaft besonders zu beachten (Lage und Stellung der Bauten, Lärmschutz, Aussenraumgestaltung, Zonenrandbepflanzung, Erschliessungsmöglichkeit Quartier Rosegg).

2. BAUVORSCHRIFTEN

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 38
Reklamen,
Beschriftungen und
Beleuchtungen

- ¹ Reklamen, Beschriftungen und Beleuchtungen, die durch ihre Grösse, Gestaltung oder Leuchtkraft derart auffällig oder aufdringlich wirken, dass sie das Orts- oder Landschaftsbild stören, können vom Gemeinderat verboten werden.
- ² Vorbehalten bleiben die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften.

2.2. Erschliessung

Art. 39
Allgemeine Zielsetzungen

- ¹ Ausbau, Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen richten sich nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan.
- ² Die im Richtplan enthaltenen Fusswegverbindungen im Siedlungsgebiet sind in Strassenprojekten, Wegrechten, Gestaltungs- oder Bebauungsplänen oder mit Baulinien in separaten Verfahren sicherzustellen.
- 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. 40
Abstellplätze für
Fahrzeuge,
Ablösesummen

Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ablösesummen sind im separaten Strassen- und Parkplatzreglement der Gemeinde geregelt.

Art. 41
Mobilitätskonzept

- ¹ Der Gemeinderat kann für Projekte mit über 50 Parkplätzen in Planungs- und Bau- bewilligungsverfahren Mobilitätskonzepte verlangen, wenn:
 - a. sich Überlastungen auf dem übergeordneten Strassennetz abzeichnen;
 - b. die minimal erforderliche Parkplatzzahl (autoarme Nutzungen, Schutzobjekte) unterschritten wird;
 - c. Bauten und Anlagen mehr als 100 Parkplätze/ha anrechenbare Grundstücks- fläche aufweisen;
 - d. eine nutzungsbezogene Zuordnung von Parkplätzen aufgehoben wird, oder
 - e. wenn Fahrtenmodelle zum Einsatz kommen.
- ² Mobilitätskonzepte zeigen für besondere Nutzungen und besondere Verhältnisse Massnahmen auf, die den induzierten Verkehr mit den Strassenkapazitäten sowie mit dem öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr abstimmen.
- ³ Mobilitätskonzepte müssen folgende Mindestinhalte aufweisen:
 - a. Ziel, Zweck und Zuständigkeit
 - b. Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten: Nutzungen, Herleitung der An- zahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrsanbin- dung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens
 - c. Art der Parkraumbewirtschaftung

- d. Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- e. Monitoring/Controlling
- f. Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

2.3. Abstände

Art. 42
Strassenabstände

- ¹ Die Strassenabstände sind im separaten Strassen- und Parkplatzreglement der Gemeinde geregelt.
- ² Im Übrigen wird auf das kantonale Strassenrecht verwiesen.

2.4. Höhenmasse

Art. 43
Gesamthöhe und
Fassadenhöhe

- ¹ Die maximal zulässige Gesamthöhe ist für jede Zone in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Sie ist abhängig von der Dachform.
 - a. Für Bauten mit Flachdach oder Pultdach gilt der Grundwert.
 - b. Für Schrägdachbauten mit First im mittleren Drittel gilt am First die maximale Gesamthöhe. Die traufseitige Fassadenhöhe darf den Grundwert nicht übersteigen.
 - c. Wo nichts anderes festgelegt ist, entspricht die maximal zulässige Fassadenhöhe dem Grundwert.
- ² Für Bauten, welche den ÜZ Typ C beanspruchen, reduzieren sich die entsprechenden Werte (Grundwert, maximale Gesamthöhe) um 3.0 m.
- ³ Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m reduziert sich die zulässige Fassadenhöhe am entsprechenden Punkt um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung. Nicht darunter fallen Einstellhallen-Zufahrten oder kleinere Terrainvertiefungen für einen Hauseingang bis zu einer Breite von maximal 8.0 m und einer Höhe von maximal 3.0 m. Bergseitige Abgrabungen von mehr als 3.0 m sind nicht zulässig.
- ⁴ Im Rahmen von Neu- und Ersatzbauten muss bei mindestens einem Hauptgebäude auf dem Grundstück die minimal zulässige Gesamthöhe realisiert werden.

Art. 44
Fassadenhöhe bei
Schrägdachbauten mit
erhöhter ÜZ (ÜZ Typ B)

Bei Schrägdachbauten, welche den erhöhten ÜZ Typ B beanspruchen, muss die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens 1.5 m unter dem Grundwert (der Gesamthöhe) liegen.

Art. 45
Flachdachbauten mit
erhöhter ÜZ (ÜZ Typ B)

Flachdachbauten, welche den erhöhten ÜZ Typ B beanspruchen, müssen folgende Bedingungen erfüllen:

- a. Gesamt- und Fassadenhöhe liegen mindestens 1.5 m unter dem Grundwert oder
- b. das oberste Geschoss muss auf mindestens einer Seite um mindestens 3.0 m von der Fassadenflucht zurückversetzt sein. Auf der rückversetzten Seite müssen die obersten Punkte der Brüstung mindestens 1.5 m unterhalb der

Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen. Die Geschossfläche des obersten Geschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

2.5. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Kulturdenkmäler

Art. 46
Bepflanzung

- ¹ Die Bepflanzung zur Durchgrünung des Siedlungsgebietes soll mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten erfolgen.
- ² Bei grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Bepflanzungsplan verlangen.
- ³ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.

Art. 47
Terraingestaltung

- ¹ Terrainveränderungen, künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern sind auf das Minimum zu beschränken.
- ² Stützmauern ab einer Höhe von 1.5 m sind zu begrünen.
- ³ In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. den topografischen Verhältnissen anzupassen.

Art. 48
Dachaufbauten und
-einschnitte

- ¹ Dächer auf Hauptbauten mit einem Neigungswinkel bis 5° und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Retention oder die Energiegewinnung zu nutzen.
- ² Auf dem obersten realisierbaren Geschoss sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten zulässig, wenn
 - a. sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b. der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 1.5 m beträgt und
 - c. die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 1/2 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.
- ³ Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Art. 49
Kulturdenkmäler

- ¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- ² Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

- ³ Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturdenkmäler erlassen und an die Kosten für Pflege, Erhaltung und Gestaltung von Kulturdenkmäler Beiträge entrichten.

Art. 50
Archäologische
Fundstellen

- ¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
- ² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 51
Geotopschutz

- ¹ Der Kanton erfasst die geologisch-geomorphologischen Objekte in einem kantonalen Inventar. Sie sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.
- ² Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung der geologisch-geomorphologischen Objekte zu planen und zu erstellen.
- ³ Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Art. 52
Antennen

- 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. Von den Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie errichtet und betrieben werden. Auch solche Antennen dürfen jedoch das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen.
- ² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Verfahren erforderlich:
- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - Die Gemeinde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- 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.
- ⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sondernutzungszonen: 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, Zone für Sport- und Freizeitanlagen: 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 visuell wahrnehmbaren 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.

- ⁵ In den reinen Wohnzonen, in der Dorfkern- und Zentrumszone sowie in den Wohn- und Arbeitszonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her, der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.
- ⁶ An Kulturdenkmälern (Denkmalschutzobjekte und schützens- und erhaltenswerte Objekte gemäss kantonalem Bauinventar) und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Zonen und Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig. Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben sich überdies optimal ins Orts- und Landschaftsbild einzugliedern und dürfen die geschützten Objekte nicht beeinträchtigen.
- 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 Kulturdenkmäler und die homogen bebauten Wohnquartiere ist besonders Rücksicht zu nehmen.

2.6. Schutz der Gesundheit

Art. 53
Abstellplätze für
Kehrichtgebinde und
Container

Im Einzugsgebiet der Kehrichtabfuhr sind bei Neubauten auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen. Die Gemeinde kann Sammelplätze für Kehrichtgebinde und Container verlangen.

Art. 54
Raumgrössen und
Abstellflächen

- ¹ Die zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sowie die Nebenräume müssen ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügen gross sein.
- ² Die Abstellräume im Keller haben pro Wohnung mindestens 6 m² zu betragen. Bei Wohnungen von fünf und mehr Zimmern ist die Mindestfläche auf 10 m² zu vergrössern.
- ³ Für Velos, Kinderwagen usw. sind im Gebäudeinnern genügend Flächen zur Verfügung zu stellen, die ohne Treppen zugänglich sein müssen.

Art. 55
Bauen in lärmbelasteten
Gebieten

- ¹ In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann daher erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises erteilt werden.
- ² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.
- ³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Art. 56
Technische Gefahren

- ¹ Bei Nutzungsplanungen 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 und festzulegen.
- ² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- ³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z. B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik), sind bei Bauvorhaben diese Schutzmassnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflagen für Schutzmassnahmen sind Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.
- ⁴ Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

Art. 57
Spielplätze und
Freizeitanlagen

Bei Wohnbauten und Überbauungen mit mehr als sechs Wohnungen sind Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG zu erstellen, oder der Bauherr hat sich über Ablösesummen an gemeinsamen Quartierplätzen zu beteiligen. Kann aufgrund der örtlichen Verhältnisse die erforderliche Spielfläche nicht erstellt werden, so hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von CHF 150 pro m² nicht

erstellte Fläche zu entrichten. Diese Bestimmung gilt auch für einzelne Neubauten in bestehenden Überbauungen.

2.7. Energie

Art. 58
Umweltschutz und
Energie

- ¹ Gesamtüberbauungen und Einzelbauten sind nach dem Energiegesetz (KE nG) so zu erstellen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie wirtschaftlich genutzt werden können und die Umweltbelastung möglichst klein gehalten wird.
- ² Im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen legt der Gemeinderat erhöhte Anforderungen an die Energieeffizienz, den Anteil erneuerbarer Energien und die Eigenstromproduktion fest.

3. RECHTSSCHUTZ

Art. 59
Beschwerderecht

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

4. AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 60
Ausnahmen

- ¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements bewilligen, so insbesondere:
 - a. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
 - b. beim Umbau bestehender reglementwidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnützung entsteht.
- ² Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht verletzen sowie dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen. Die öffentlichen und privaten Interessen sind abzuwägen. Die zonengemässe Ausnützung darf in der Regel nicht überschritten werden.
- ³ Nachbarliegenschaften dürfen durch eine Ausnahmegewilligung nur unwesentlich mehr, als dies bei reglementgemässer Bauweise zu erwarten wäre, benachteiligt werden.

Art. 61
Gebühren

- ¹ Der Gemeinderat legt nach dem Grundsatz der vollen Kostendeckung die Gebühren fest, die für Verfahren nach diesem Bau- und Zonenreglement von den Geschworenen für sämtliche administrativen und technischen Abklärungen, Aufwendungen, Bewilligungen, Kontrollen, Nachführungen usw. erhoben werden.
- ² Bei der Festlegung der Gebühren sind
 - a. die verwaltungsinternen und -externen Aufwendungen nach Aufwand zu berechnen;

- b. die Spruchgebühr des Gemeinderats auf 1 Promille der Baukosten; im Minimum auf CHF 250 festzulegen.
- ³ Für die Prüfung von Baueingaben, Sondernutzungsplänen, Konzepten sowie Studien erhebt der Gemeinderat Gebühren nach Zeitaufwand.
- ⁴ Für spezielle Gutachten kann der Gemeinderat angemessene Vorschüsse zur Sicherstellung der Kosten verlangen.

Art. 62
Strafbestimmungen

- ¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis CHF 40'000.
- ² Wer die Vorschriften in den Art. 34 Absatz 2 und 35 Absatz 3 bis 5 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu CHF 20'000, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000 bestraft.

5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 63
Schlussbestimmung

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement vom Dezember 2013 wird aufgehoben.
- ³ Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen werden mit der Genehmigung des vorliegenden Bau- und Zonenreglements durch den Regierungsrat aufgehoben:
 - a. Pannerhof vom 21. Februar 1986
 - b. Pannerhof vom 16. Juni 1992
 - c. Inwil-Dorf vom 8. April 1999
 - d. Feldmatt vom 27. April 2000
 - e. Pannerhof vom 24. August 2000
 - f. Am Eibelerbach vom 4. Oktober 2001
 - g. Inwil-Dorf (2. Etappe) vom 24. Januar 2002
 - h. Zentrum vom 12. Februar 2004
 - i. Pannerhof 1-2 vom 9. Mai 2008
 - j. Schöneegg vom 13. August 2009
 - k. Sonnhof West vom 24. August 2010
 - l. Eichmatt vom 15. Dezember 2011
- ⁴ Folgende Gestaltungspläne und deren allenfalls nachträglich erfolgten Änderungen sind nach deren Realisierung oder spätestens bis zum Ende der Übergangsfrist gemäss § 224 2023 zum Aufheben vorgesehen:
 - a. Pannerhof 3 vom 9. Juli 2008
 - b. Utigen vom 23. Februar 2012
 - c. Sonnhof Park vom 23. Januar 2014

⁵ Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne entsprechen bereits der übergeordneten Gesetzgebung:

- a. Gestaltungsplan Baumschule Pfaffwil AG vom 10. März 2010
- b. Gestaltungsplan Gärtnerei Schwitter AG Herzighaus vom 8. April 2010
- c. Gestaltungsplan Gärtnerei Schwitter AG Studeschache und Rosegg vom 26. März 2013
- d. Bebauungsplan Blättler vom 12. Januar 2016
- e. Bebauungsplan Wohn- und Pfarreigebäude katholische Kirchgemeinde vom 26. Januar 2018

ANHANG

ANHANG 1: ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDMASSE UND LÄRMEMPFLINDLICHEKEITSSTUFEN (VERBINDLICH)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾			ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe		Gebäuelänge max.	Fassadenhöhe max.	Lärm-ES ³⁾		
			min.	Typ A	Typ B		Typ C	min.				Grundwert	max.
Dorfkernzone	Do	Do	--	--	--	--	--	13.0 m	25.0 m	9.5 m ²⁾	III		
Zentrumszone	Ze	Ze	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	8.0 m	10.0 m	25.0 m	--	II
	W2b	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	II
	W2c	W2 dicht	0.18	0.27	0.30	0.33	0.08	--	10.0 m	12.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m	--	II
	W3b	W3 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	II/III ⁴⁾
	W3c	W3 dicht	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m ⁵⁾	--	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	WA2	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	WA3	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	25.0 m	--	III
Arbeits- und Wohnzone	AW	Typ 1	--	0.39	0.39	0.39	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
		Typ 2	--	0.06	0.06	0.06	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone III	ArIII	ArIII	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone IV	ArIVa	ArIV normal	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV
	ArIVb	ArIV dicht	--	--	--	--	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV

¹⁾ Siehe Skizzen Anhang 3

²⁾ Maximale Fassadenhöhe traufseitig, zur Kantonsstrasse hin

³⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

⁴⁾ Differenzierung der Lärmempfindlichkeitsstufen: siehe Zonenplan

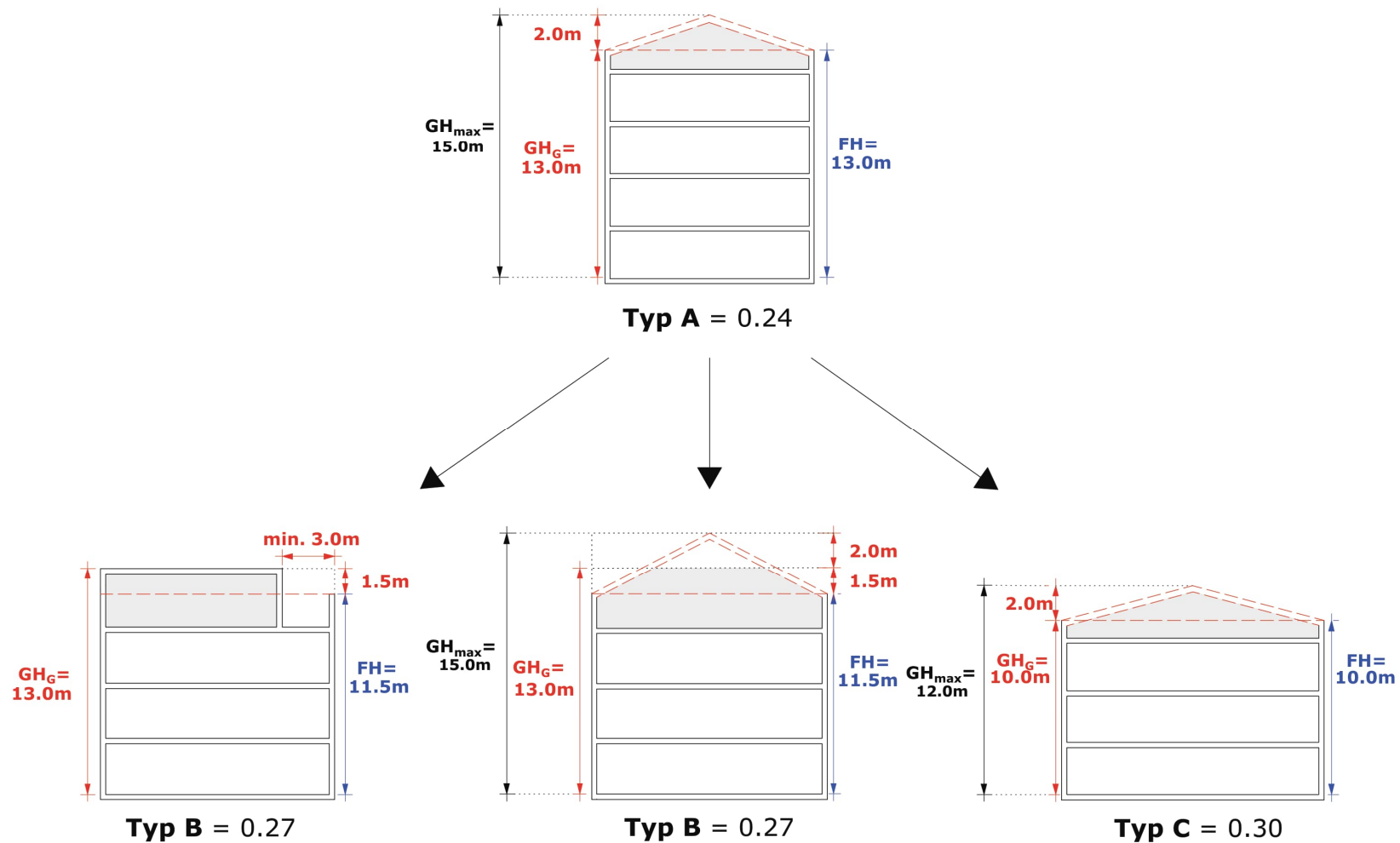
⁵⁾ Für die östliche Bebauung der Pannerhofstrasse gilt eine maximale Gebäudelänge von 37.0 m

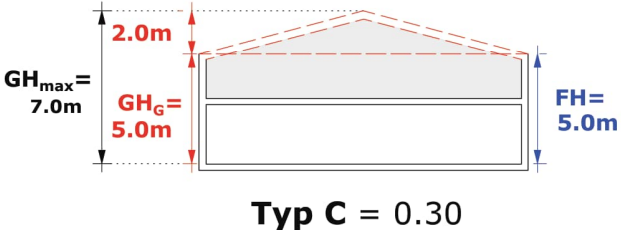
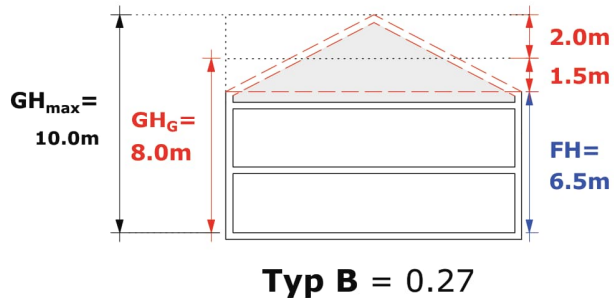
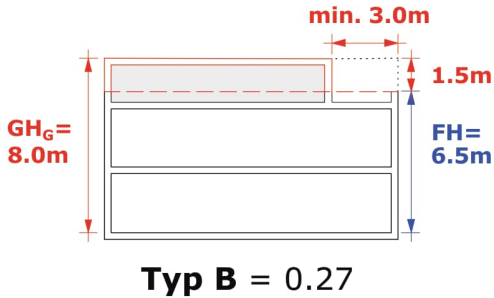
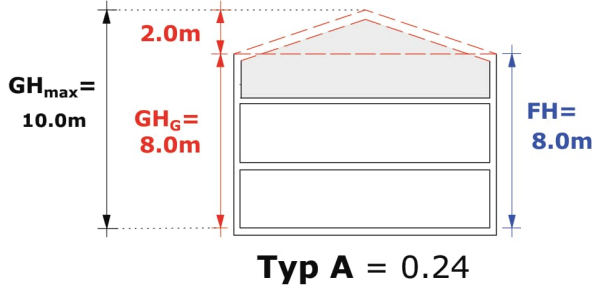
ANHANG 2: ERDGESCHOSSKOTEN GEBIET EICHMATT (VERBINDLICH)

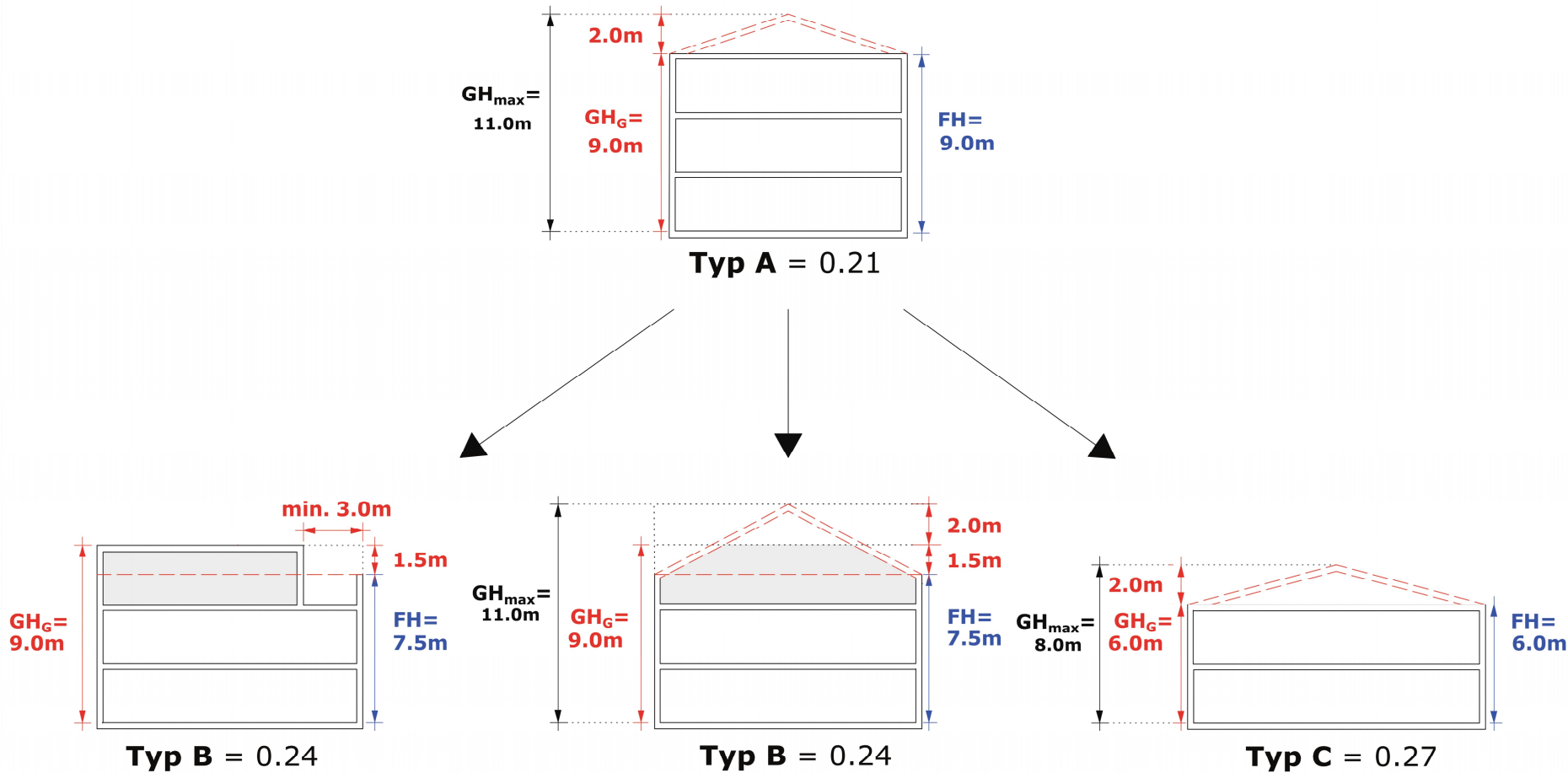
Grundstück Nummer	Erdgeschosskote [m.ü.M.]
544	424.80
754	425.30
901	428.30
902	428.30
903	428.30
904	427.50
905	427.60
906	427.60
907	426.50
908	425.50
909	426.40
910	426.40
911	424.60
912	424.80

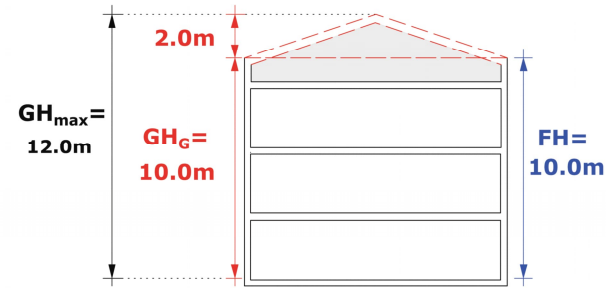
ANHANG 3: SKIZZE ZUR ÜBERBAUUNGSZIFFER (ÜZ) (ORIENTIEREND)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gemäss Art. 6 Bau- und Zonenreglement
Zentrumszone (Ze):

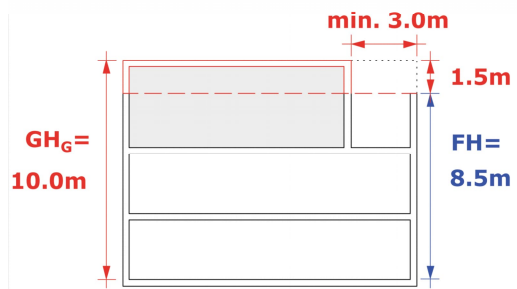
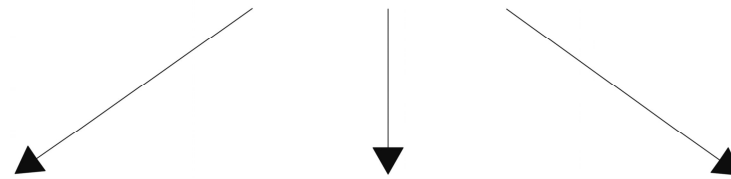




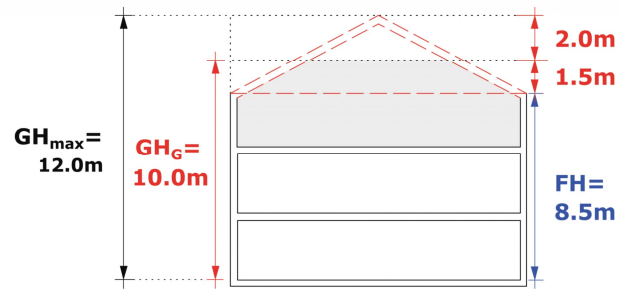




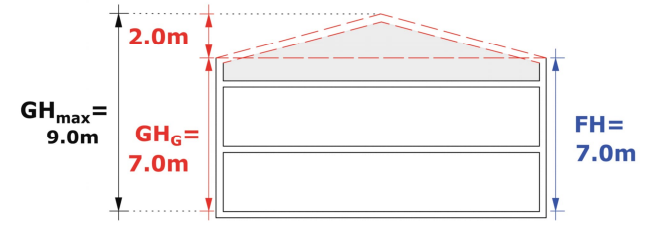
Typ A = 0.27



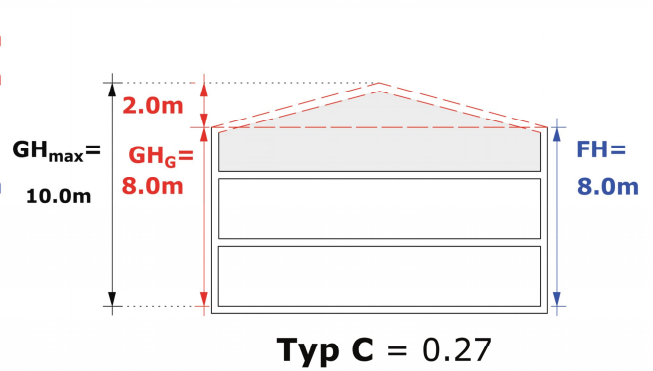
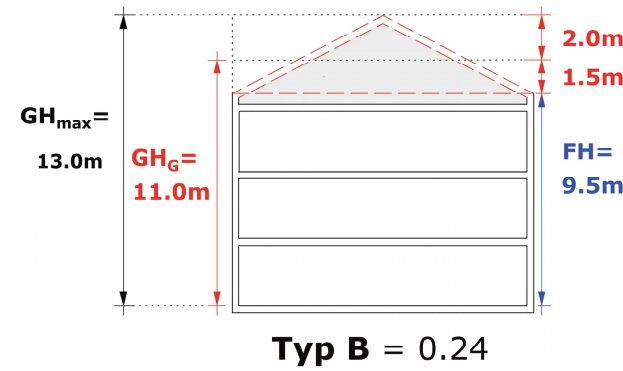
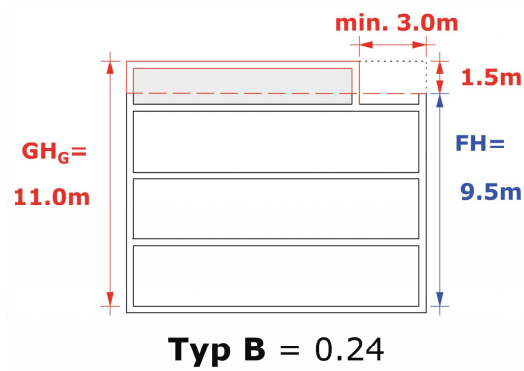
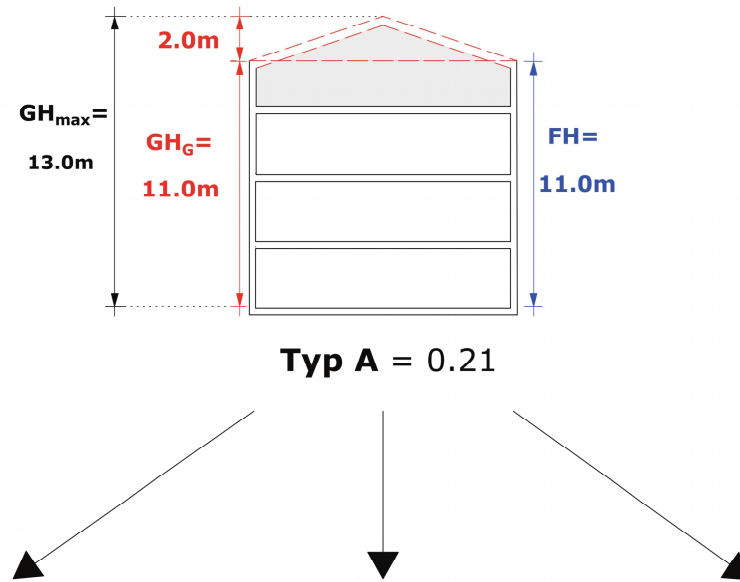
Typ B = 0.30

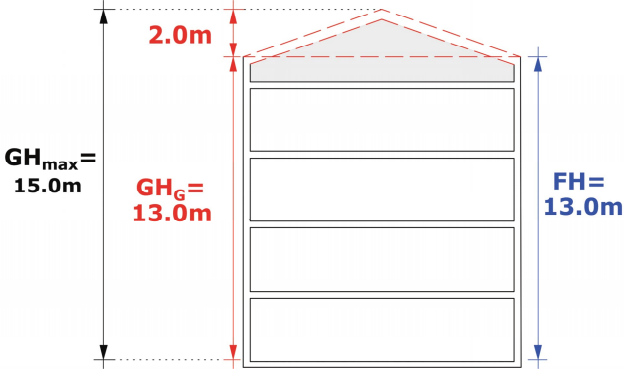


Typ B = 0.30

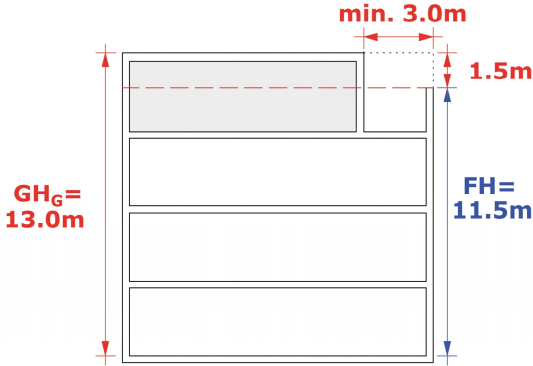
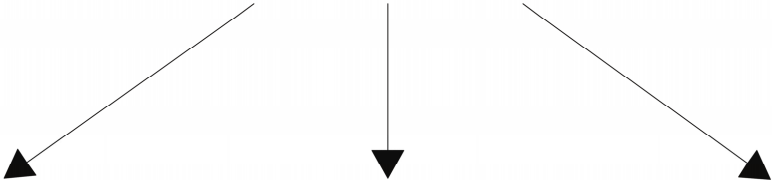


Typ C = 0.33

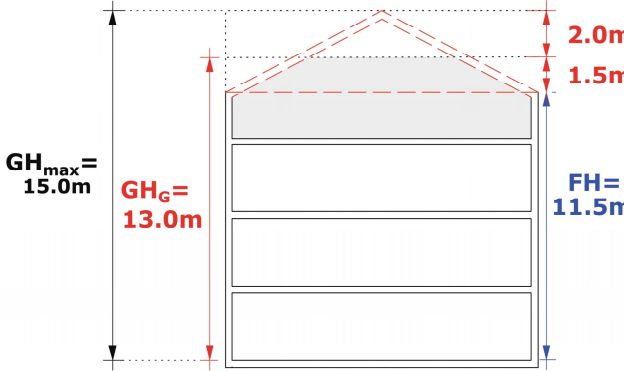




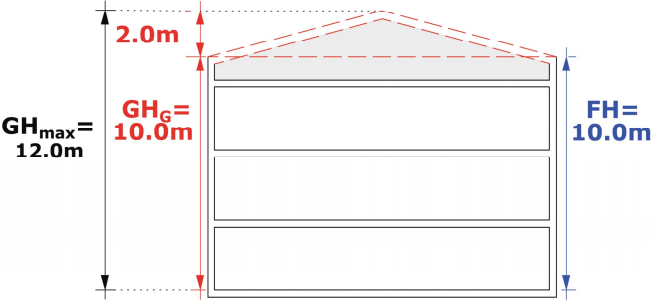
Typ A = 0.21



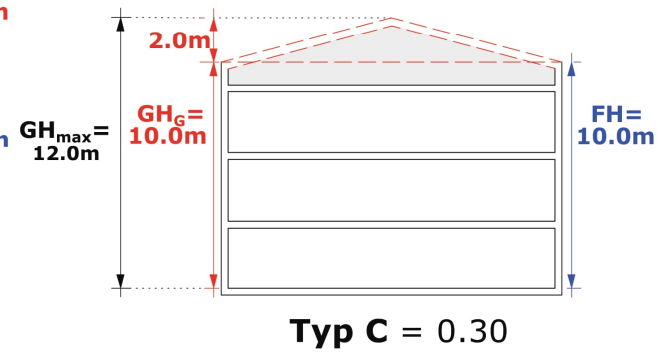
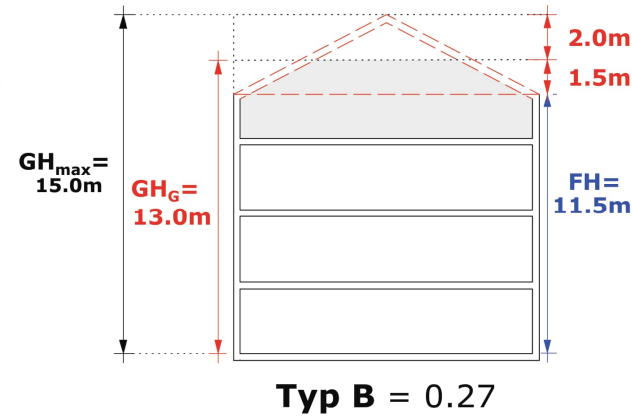
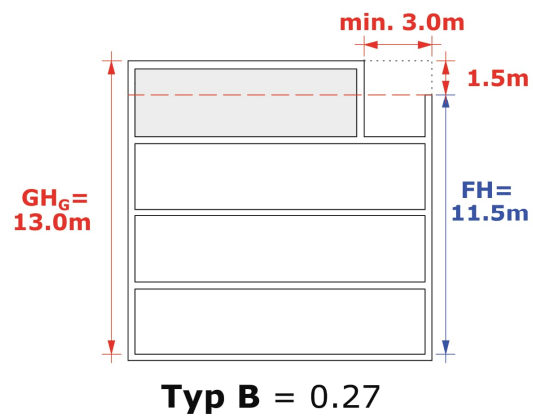
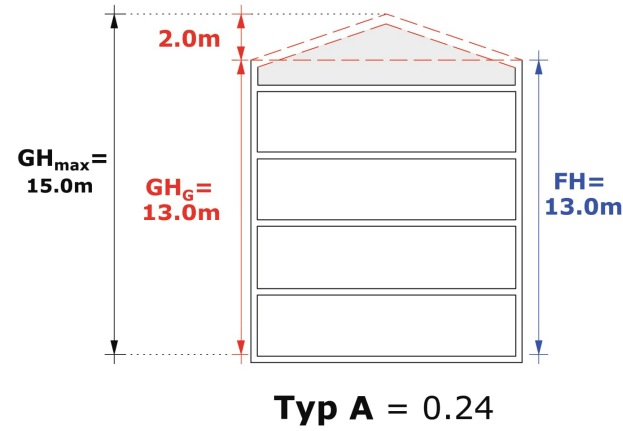
Typ B = 0.24

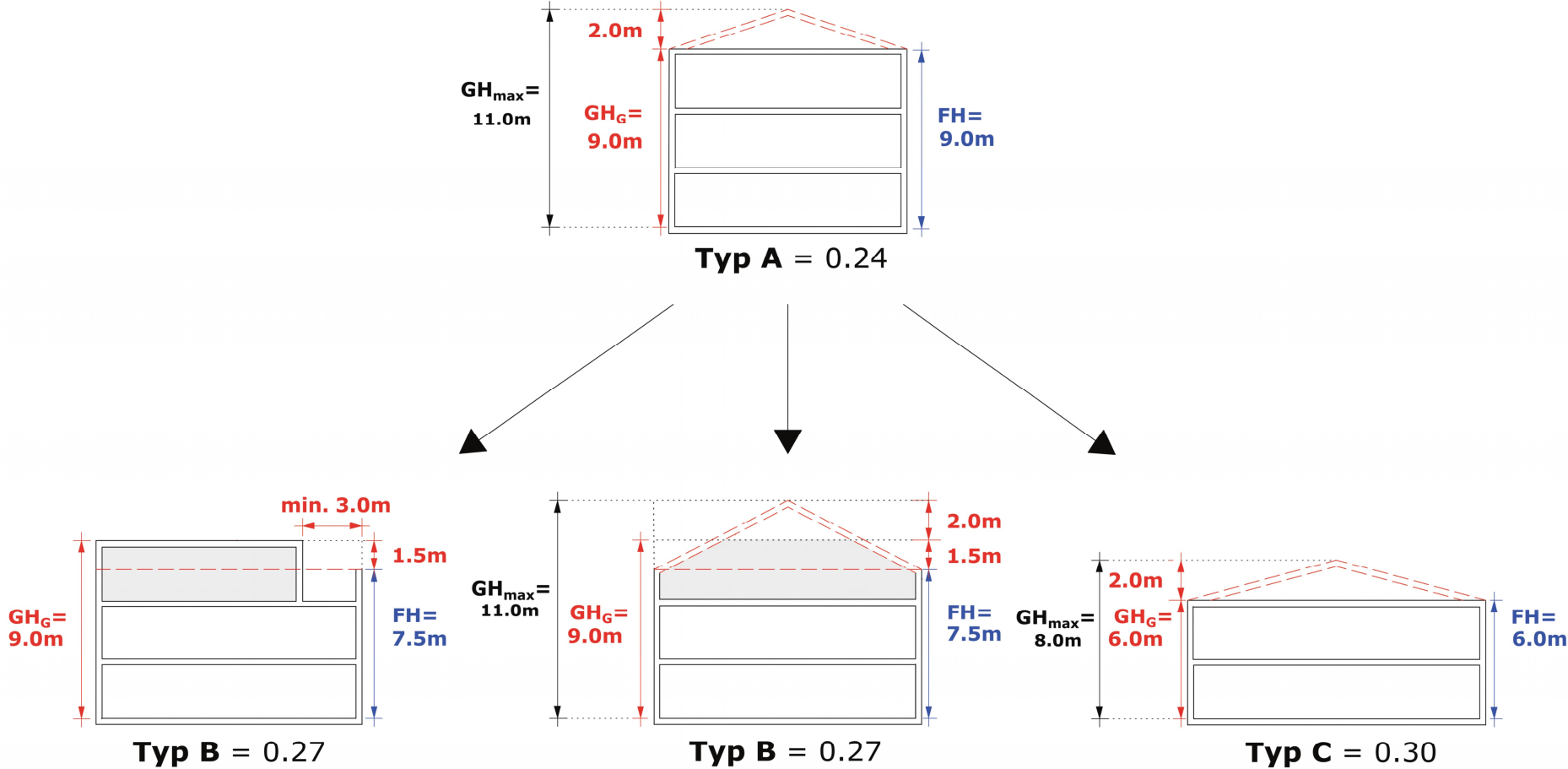


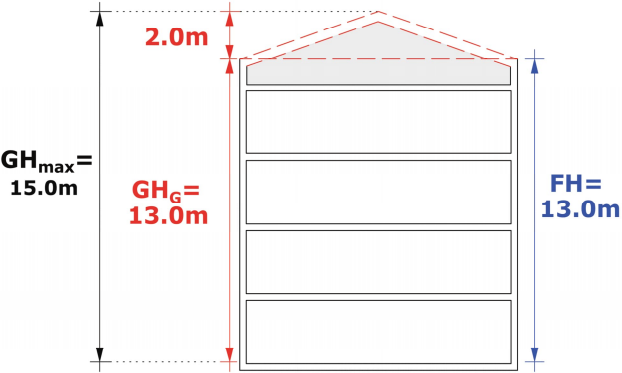
Typ B = 0.24



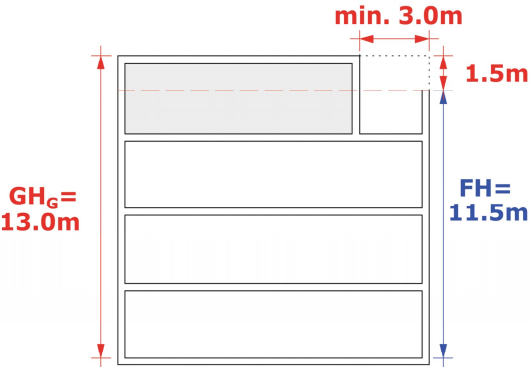
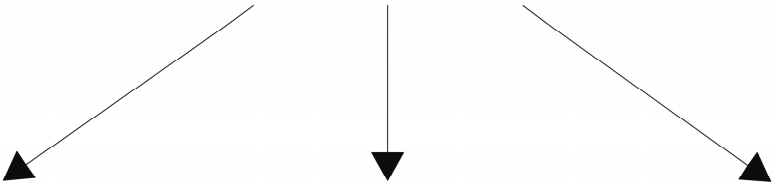
Typ C = 0.27



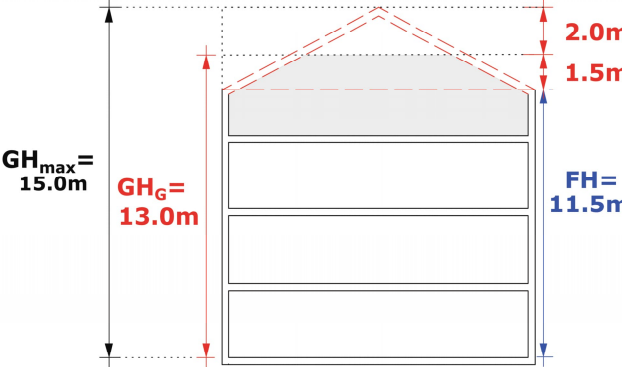




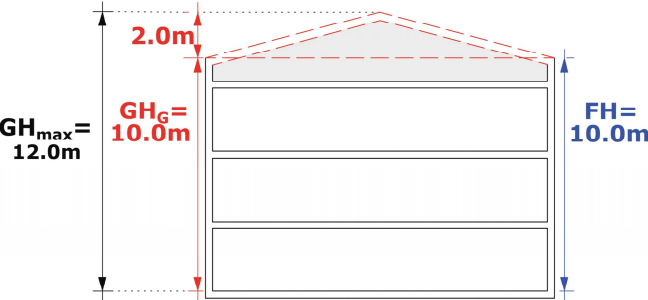
Typ A = 0.24



Typ B = 0.27

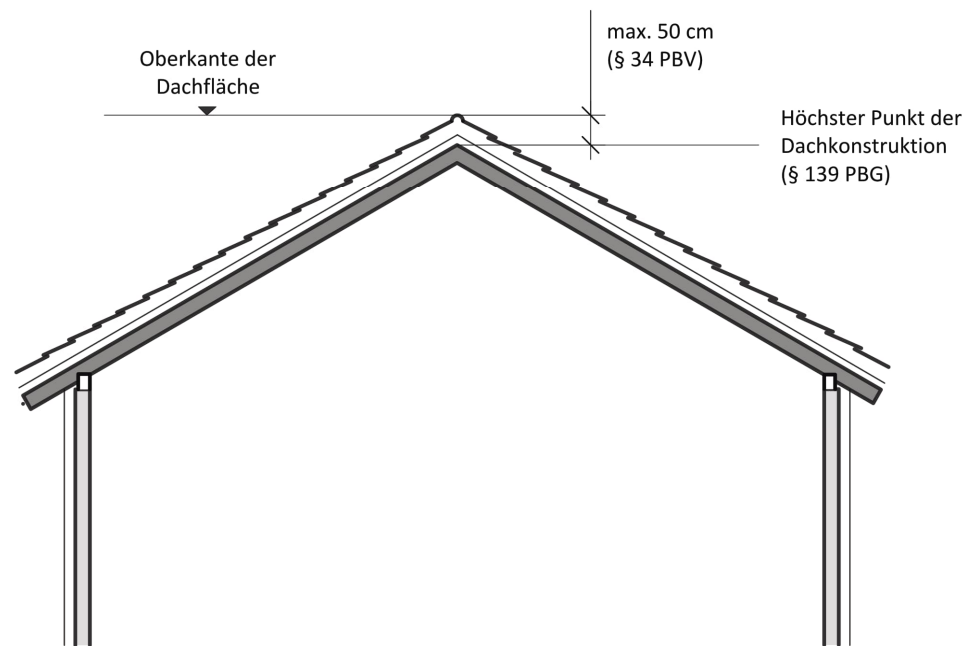


Typ B = 0.27

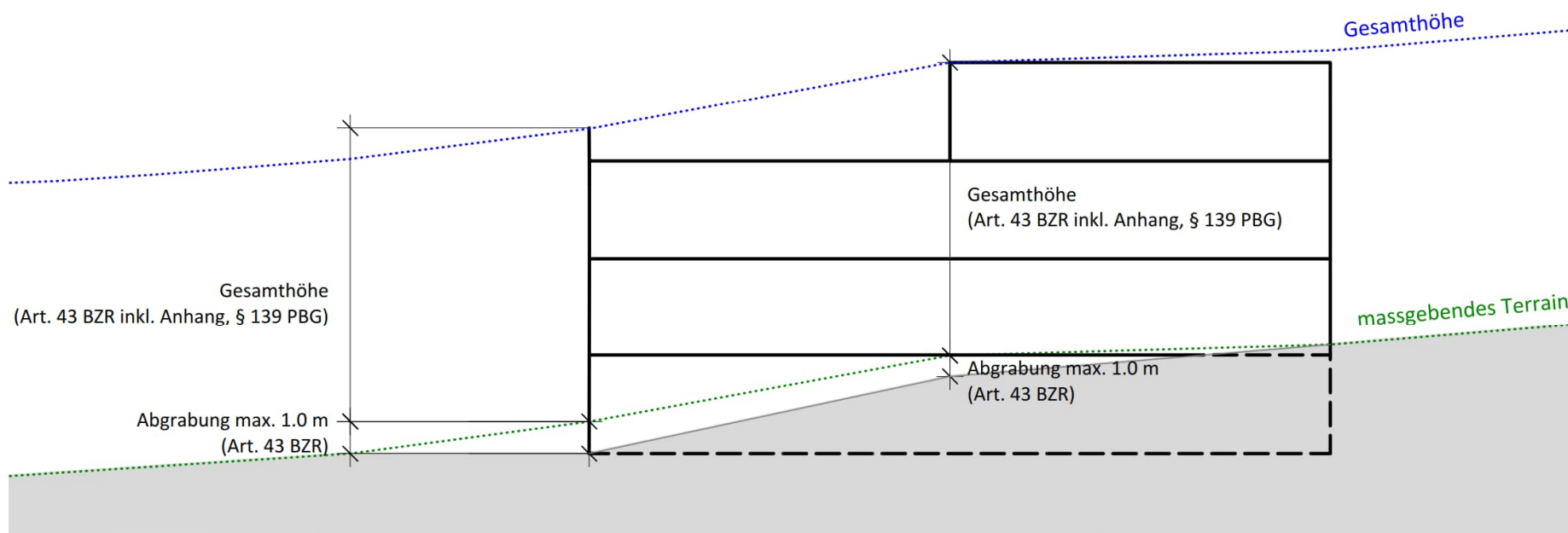


Typ C = 0.30

ANHANG 4: SKIZZE HÖCHSTER PUNKT DER DACHKONSTRUKTION UND OBERKANTE DER DACHFLÄCHE GEMÄSS § 139 PBG UND § 34 PBV (ORIENTIEREND)

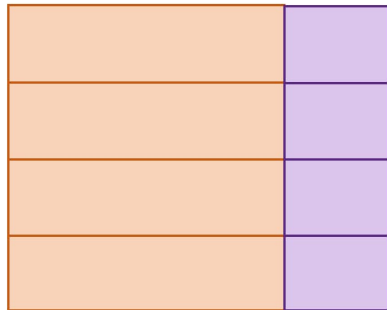


ANHANG 5: SKIZZE GESAMTHÖHE GEMÄSS § 139 PBG UND BZR ARTIKEL 43 UND SKIZZE ABGRABUNG GEMÄSS BZR ARTIKEL 43 (ORIENTIEREND)



ANHANG 6: SKIZZEN ZU ARTIKEL 14 A ARBEITS- UND WOHNZONE (ORIENTIEREND)

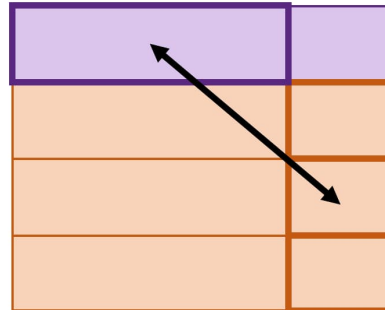
ÜZ gemäss Art. 14 a Abs. 2



ÜZ Typ 1



ÜZ Typ 2

Nutzungsübertragung gemäss Art. 14 a Abs. 3



ÜZ Typ 1

ÜZ Typ 2

-  Arbeitsnutzung
-  Wohn- und/oder Arbeitsnutzung