



Bau- und Zonenreglement

Entwurf vom 4. September 2018 für die kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung.

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Allgemeines	5
Art. 1	Zuständigkeit	5
Teil B	Planungsvorschriften	5
I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 2	Bauen mit Qualität	5
Art. 3	Fachkommission Ortsbild	6
Art. 4	Koordination vor Planungsbeginn	6
Art. 5	Konkurrenzverfahren	7
II.	Richtplanung	7
III.	Nutzungsplanung	7
1.	Gemeinsame Bestimmungen	7
2.	Bauziffern	8
3.	Baulinien	8
4.	Kantonaler Nutzungsplan	8
5.	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	8
Art. 6	Grundmasse Bauzonen	9
Art. 7	Überbauungsziffer (ÜZ)	10
Art. 8	Verdichtete Bauweise in der Wohnzone A	10
Art. 9	Mindestnutzungen	10
Art. 10	Wohnzone A (W-A)	11
Art. 11	Wohnzone C (W-C)	11
Art. 12	Wohnzone D (W-D)	11
Art. 13	Sondernutzungszone (Garten der Stille)	11
Art. 14	Sondernutzungszone Ludiswil (Sn-L)	11
Art. 15	Grünzonen (Gr-A, Gr-G)	12
Art. 16	Abbauzone Huwil	12
Art. 17	Deponiezone Huwil	13
Art. 18	Gemeinsame Bestimmungen zur Abbau- und Deponiezone Huwil	14
Art. 19	Landwirtschaftszone (Lw)	15
Art. 20	Weilerzone (We)	15
Art. 21	Freihaltezonen (Fr-A, Fr-G)	15
Art. 22	Übriges Gebiet C (ÜG-C)	16
Art. 23	Gefahrengebiete	16
Art. 24	Naturschutzzone 1 (Ns1)	17
Art. 25	Naturschutzzone 2 (Ns2)	18
Art. 26	Naturschutzzone 3 (Ns3)	18
Art. 27	Naturobjekte	19
Art. 28	Kulturdenkmäler	19
Art. 29	Archäologische Fundstellen (AFS)	20

Art. 30	Geotopschutz (Geo)	20
6.	Sondernutzungspläne	20
Art. 31	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	21
7.	Planungszone	22
Teil C	Landumlegung und Grenzregulierung	22
Teil D	Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	22
Teil E	Bauvorschriften	22
I.	Allgemeine Bestimmungen	22
II.	Erschliessung	23
Art. 32	Abstellflächen für Fahrzeuge	23
Art. 33	Ersatzabgabe	24
III.	Abstände	24
1.	Grenzabstand	24
2.	Gebäudeabstand	24
3.	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen	24
4.	Andere Abstände	24
IV.	Höhenmasse	25
Art. 34	Zulässige Höhen (vgl. Skizzen im Anhang)	25
Art. 35	Abgrabungen am Gebäude (vgl. Skizze im Anhang)	25
V.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
Art. 36	Dachbegrünungen und Dachaufbauten	26
Art. 37	Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)	26
Art. 38	Antennenanlagen	26
Art. 39	Beleuchtung / Lichtemissionen	28
VI.	Sicherheit	28
VII.	Schutz der Gesundheit	28
1.	Allgemeine Bestimmungen	28
Art. 40	Nebenräume	29
2.	Spielplätze und Freizeitanlagen	29
Art. 41	Ersatzabgabe für Spielflächen	29
3.	Immissionsschutz	29
Art. 42	Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	29
4.	Bezug von Neubauten	30
VIII.	Energie	30
IX.	Hochhäuser	30
X.	Einkaufs- und Fachmarktzentren	30

XI.	Camping.....	30
XII.	Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen.....	30
Teil F	Baubewilligung und Baukontrolle	31
Teil G	Rechtsschutz.....	31
Teil H	Aufsicht, Vollzug, Strafen	31
	Art. 43 Gebühren.....	32
	Art. 44 Strafbestimmungen	32
Teil I	Schlussbestimmungen	32
	Art. 45 Schlussbestimmung	32
	Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke	34
	Anhang 2: Zweckbestimmung Grünzone Gr-A.....	34
	Anhang 3: Orientierende Skizzen	35
	Anhang 4: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416	38
	Anhang 5: Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Art. 28).....	39

Hinweis

Die so dargestellten Hinweise enthalten den redaktionellen Verweis auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Sie gehören nicht zum verbindlichen Teil des Bau- und Zonenreglements (BZR).

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Römerswil 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 Römerswil folgendes Bau- und Zonenreglement:

Teil A Allgemeines

Hinweis auf PBG

§ 1 Zuständige Stelle der Gemeinde

Art. 1 Zuständigkeit

¹ Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenzen nicht an andere Stellen delegiert hat.

² Die Gemeinde ist berechtigt, zur Begutachtung von Planungs- und Baufragen sowie zur Beurteilung von Bauvorhaben nach Rücksprache mit dem Bauherrn auf Kosten der Bauherrschaft unabhängige Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 1a Träger der Planung

§ 2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

§ 3 Aufgaben

§ 4 Kommission

§ 6 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Art. 2 Bauen mit Qualität

¹ Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu entwickeln und zu gestalten. Dazu sind in angemessener Weise insbesondere folgende Aspekte situationsgerecht zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers;
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen;
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum;

- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen und Anlagen der Energieerzeugung;
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen;
- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum.

² Wo dies nicht bereits in den Zonenbestimmungen vorgesehen ist, kann die Gemeinde einzeln oder in Kombination folgende Verfahren verlangen:

- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
- b) für quartier- und ortsbildprägende Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren gemäss Art. 5.

³ Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier- oder ortsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung zu berücksichtigen.

Art. 3
Fachkommission
Ortsbild

¹ Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen eine Fachkommission Ortsbild ein. Die Gemeinde zieht die Fachkommission Ortsbild bei Bauvorhaben in der Dorfzone, in der Weilerzone, in der Zone für öffentliche Zwecke, bei Kulturdenkmälern sowie bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen bei. Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Fachkommission Ortsbild verzichten sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien bleibt vorbehalten. Die Gemeinde kann in den übrigen Zonen die Fachkommission Ortsbild bei Bedarf beiziehen.

² Die Fachkommission Ortsbild stellt der Gemeinde jeweils einen begründeten Antrag. Die Gemeinde erlässt für die Zusammensetzung der Fachkommission Ortsbild und deren Aufgaben ein Pflichtenheft.

Art. 4
Koordination vor
Planungsbeginn

¹ Wo kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind in der Dorfzone, in der Weilerzone und bei Kulturdenkmälern bauliche Veränderungen vor Planungsbeginn in Koordination mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind vor Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bauverwaltung bekannt zu geben.
- b) Die Gemeinde legt die Rahmenbedingungen sowie allfällige Schutz- und Gestaltungsanliegen zu Händen der Bauherrschaft fest. Sie berücksichtigt dabei soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

² Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts und achtet bei der Beurteilung des Bauvorhabens auf die Einhaltung der Aspekte gemäss Art. 2 Abs. 1.

Art. 5

Konkurrenzverfahren

¹ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei beurteilbare Projekte von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Gemeinde kann:

- a) einen der Teilnehmenden am Konkurrenzverfahren bestimmen.
- b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn sich seit dem Konkurrenzverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben und das Erfordernis einer Neubeurteilung belegt werden kann.

II. Richtplanung

Hinweis auf PBG

- § 7 Kantonaler Richtplan
- § 8 Regionale Teilrichtpläne
- § 9 Kommunale Richtpläne
- § 10 Inhalt der Richtpläne
- § 10a Kommunalen Erschliessungsrichtplan
- § 11 Verbindlichkeit der Richtpläne
- § 12 Vorprüfung der Richtpläne
- § 13 Verfahren für die Richtpläne
- § 14 Anpassung der Richtpläne

III. Nutzungsplanung

1. Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

2. Bauziffern

Hinweis auf PBG

- § 23 Zweck und Anwendungsbereich
- § 25 Überbauungsziffer
- § 27 Grünflächenziffer
- § 29 Berechnungsweise

3. Baulinien

Hinweis auf PBG

- § 30 Zweck und Wirkung
- § 31 Verfahren

4. Kantonaler Nutzungsplan

Hinweis auf PBG

- § 33a Zweck, Voraussetzung
- § 33b Verfahren

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

- § 34 Regelungspflicht der Gemeinden
- § 35 Zonenplan
- § 36 Bau- und Zonenreglement
- § 37 Ausnahmen
- § 38 Verfügbarkeit von Bauland
- § 38a Infrastrukturverträge
- § 39 Siedlungsentwicklung nach innen

b) Bauzonen

Hinweis auf PBG

- § 44 Kern- oder Dorfzone
- § 45 Wohnzone
- § 46 Arbeitszone
- § 48 Zone für öffentliche Zwecke
- § 49 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- § 50 Grünzone
- § 52 Verkehrszone

Art. 6

Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Art. 7 Abs. 1 BZR	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2): Art. 7 Abs. 2 BZR	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3): Art. 7 Abs. 3 BZR	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4): Art. 7 Abs. 4 BZR	Gebäudelänge in m gemäss § 112a PBG	Talseitige Fassadenhöhe 1 in m ^{a)} gemäss Art. 34 BZR	Talseitige Fassadenhöhe 2 in m ^{a)} gemäss Art. 34 BZR	Gesamthöhe 1 in m ^{a)} gemäss Art. 34 BZR	Gesamthöhe 2 in m ^{a)} gemäss Art. 34 BZR	Grenzabstand 1 in m gemäss § 122 PBG	Grenzabstand 2 in m gemäss § 122 PBG	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzende Bestimmungen BZR
Dorfzone ^{b)}	Do	ja	ja	ja	nein	--	--	--	--	30.00	13.50	15.00	13.50	15.00	4.00 ^{c)}		III	3, 9
Wohnzone A (bisher W2A, W2B, W2C)	W-A	ja	ja	nein	nein	0.24	0.35	0.26	0.08	25.00	10.50	12.00	10.50	12.00	4.00	5.00 ^{d)}	II	8, 10
Wohnzone B (Obfeld, Schürmatte)	W-B	ja	ja	nein	nein	0.22	0.35	0.24	0.08	25.00	10.50 ^{e)}		11.00		4.00	--	II	--
Wohnzone C (Oberrinach/Seeblick)	W-C	ja	ja	nein	nein	0.35	--	0.39	0.08	25.00	7.00	8.50	7.00	8.50	4.00	--	II	11
Wohnzone D (Herlisberg)	W-D	ja	ja	nein	nein		gemäss Art. 13								§ 122 Abs. 3 PBG		II	12
Wohn- und Arbeitszone A (bisher W/Ar3)	WAr-A	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.08	35.00	13.50	15.00	13.50	15.00	5.00	6.50 ^{d)}	III	--
Wohn- und Arbeitszone B (bisher W/Ar2)	WAr-B	ja	ja	ja	nein	0.28	--	0.30	0.08	35.00	10.50	12.00	10.50	12.00	4.00	5.00 ^{d)}	III	--
Wohn- und Arbeitszone C (Oberrinach)	WAr-C	ja	ja	ja	nein	0.28	--	--	0.08	--	--	--	14.00		5.00	--	III	--
Arbeitszone Ar-A ^{f)} (bisher Ar-B und Ar-C)	Ar-A	§ 46 Abs. 3 PBG	ja ^{g)}	ja ^{g)}	ja ^{g)}	--	--	--	--	--	--	--	18.00		6.00 ^{c)}	--	IV	9
Arbeitszone Ar-B ^{f)} (bisher Ar-A und Ar-B)	Ar-B		ja	ja	nein	0.60 ^{h)}	--	--	--	--	--	--	14.00		6.00 ^{c)}	--	III	9
Arbeitszone Ar-C ^{f)} (Oberrinach)	Ar-C		ja	ja	nein	0.60 ^{h)}	--	--	--	--	--	--	13.50		6.00 ^{c)}	--	III	--
Sondernutzungszone (Garten der Stille)	Sn-G		gemäss Art. 13												§ 122 Abs. 3 PBG		III	13
Sondernutzungszone Ludiswil	Sn-L		gemäss Art. 14												§ 122 Abs. 3 PBG		III	14
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	Wird von der Gemeinde festgelegt; Nutzung gemäss Anhang 1 BZR					Die Gemeinde legt die Gebäudedimensionen im Einzelfall unter Abwägung der öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.								5.00 ^{c)}		II	--
Grünzone A und G	Gr-A/G	--		Gemäss Art. 15 BZR und Anhang 2 sowie § 50 PBG, Art. 41c Eidg. GschV											--	--	III	15
Verkehrszone	Vz	--		§ 52 PBG											--	--	III	--

- a) Gemäss § 34 PBV darf die Oberkante der Dachfläche zusätzlich höchstens 50 cm über dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Siehe Skizze im Anhang.
- b) Die Dorfzone bezweckt die Erhaltung, die Ergänzung und die Erweiterung des Dorfes, die Förderung von Kleingewerbe und Ladengeschäften sowie eine gute Eingliederung von Neu- und Umbauten in das bestehende Ortsbild (insbesondere Körnigkeit, Dachform, Aussenraumgestaltung).
- c) Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 2 PBG.
- d) Grenzabstand für Bauten mit realisierter Gesamthöhe grösser als 11.0 m (W-A und WAr-B) resp. grösser als 14.0 m (WAr-A).
- e) Ohne Rücksprung des obersten Geschosses um mindestens 1/5 sind nur beidseitig nach aussen geneigte Schrägdächer zulässig.
- f) Mit der Baubewilligung ist in einem Umgebungsgestaltungsplan verbindlich zu regeln, wie genügend Grün- und Freiflächen für die Bedürfnisse der Arbeitnehmenden realisiert werden und wie unter Beachtung der betrieblichen Erfordernisse eine gute Aussenraumgestaltung mit Grünelementen (Grünflächen, Sträucher, Bäume) gewährleistet wird. Die Gemeinde kann diesbezügliche Auflagen erlassen.
- g) Es sind gesamthaft höchstens 1'200 m² Nettoflächen gemäss § 169 PBG für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs zulässig. Ausgenommen sind vor Ort produzierte Waren. Fachmärkte gemäss § 169 Abs. 3 PBG sowie Freizeiteinrichtungen sind nur zulässig, wenn sie (kumulativ) nicht auf ein überregionales Einzugsgebiet ausgerichtet sind und nicht übermässig Verkehr erzeugen.
- h) Die maximale Überbauungsziffer darf nur soweit ausgeschöpft werden, wie die zonengemäss benötigte künftige Erschliessung gewährleistet ist sowie die erforderlichen künftigen Parkierungsflächen innerhalb des Areals sichergestellt sind.

Art. 7

Überbauungsziffer (ÜZ)

- ¹ Für Bauten ohne die Sonderregelung gemäss Abs 2 bis 4 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) gemäss Tabelle in Art. 6.
- ² Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen A und B die zulässige talseitige Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe um mindestens 3.0 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) gemäss Tabelle in Art. 6.
- ³ Wird das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1c PBV um mindestens 1/5 zurückversetzt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) gemäss Tabelle in Art. 6.
- ⁴ Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von 0.08, wobei jedenfalls mindestens 50 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf.
- ⁵ Wo in der Tabelle in Art. 6 keine ÜZ festgelegt ist, legt die Gemeinde die zulässige Nutzungsdichte situationsgerecht fest.

Art. 8

Verdichtete Bauweise in der Wohnzone A

In der Wohnzone W-A darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 60 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4 gebaut wird.

Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	25 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	35 m ²
Bei einer Gesamthöhe bis 4.50 m	70 m ²

Art. 9

Mindestnutzungen

- ¹ In der Dorfzone sind neue Gebäude mit mindestens drei Wohnungen von mindestens je 60 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4 zu realisieren. Die Gemeinde kann für Umbauten und die Erweiterung bestehender Gebäude mit weniger als drei Wohnungen sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen Ausnahmen gestatten.
- ² In der Arbeitszone Ar-A sind Gebäude mit weniger als drei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. In der Arbeitszone Ar-B sind Gebäude mit weniger als zwei gewerblich genutzten Stockwerken nicht zulässig. Die Gemeinde kann für betriebsbedingte Anforderungen Ausnahmen gestatten.

Art. 10

Wohnzone A

(W-A)

Neubauten im Ortsteil Chäppeliacher haben sich hinsichtlich ihrer Fassadenrichtung in das Quartier einzuordnen.

Art. 11 Wohnzone C

(W-C)

Die Bepflanzung auf den Grundstücken 171 (talseitige Hälfte), 173 – 179, 181, 187, 188 und 208 im Ortsteil Seeblick darf den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Büsche und Bäume zwischen den Gebäuden dürfen nicht höher als 1.70 m sein.

Art. 12

Wohnzone D

(W-D)

Die Wohnzone D dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens. Ersatzneubauten sind auf der Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig. Massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten sind im Sinne eines zeitgemässen Wohnungsstandards möglich.

Art. 13

Sondernutzungszone

(Garten der Stille)

¹ Das Areal der Sondernutzungszone ist Teil einer landwirtschaftlichen Liegenschaft.

² Nebst der landwirtschaftlichen Nutzung sind zulässig:

- Wohnungen und Naturheilpraxen innerhalb der bestehenden Bauten,
- Nutzung der Freiflächen als Therapiegarten und als Kleintiergehege, sowie die dem Therapiegarten dienenden Nebenbauten und Anlagen.

³ Die bestehenden Bauten dürfen umgenutzt und erneuert werden; sie dürfen aber nur unwesentlich vergrössert werden. Zusätzliche Nebenbauten sind nicht zulässig (ausgenommen landwirtschaftliche Bauten und Nebenbauten im Therapiegarten).

⁴ Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Gebäuden, die Gestaltung der Nutzflächen, die Erschliessung und Parkierung und die Standorte für Nebenbauten und Anlagen sind in einem Gestaltungsplan zu regeln.

Art. 14

Sondernutzungszone

Ludiswil (Sn-L)

¹ Die Sondernutzungszone Ludiswil dient dem Betrieb einer Fischzucht und der landwirtschaftlichen Nutzung.

² Zulässig sind Nutzungen, die im Zusammenhang stehen mit der Erzeugung, Verarbeitung, Vermarktung und Distribution von Fischen und landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Der Betrieb eines Restaurants sowie eines Verkaufsladens (Hofladen) sind zulässig. Die Details dazu sind im Gestaltungsplan zu regeln. Nicht zulässig sind Veranstaltungen mit grossem

Verkehrsaufkommen und intensive Freizeitnutzungen. Die Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169, Abs. 4 PBG) betragen höchstens 150 m².

³ Neubauten und Anlagen sind nur im Rahmen eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans zulässig, der eine besonders sorgfältige Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung, die maximalen Gebäudedimensionen, die zulässigen Nutzungen und die maximale Anzahl an Parkplätzen abschliessend regelt.

⁴ Wohnnutzungen sind nur für die Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig.

⁵ Bei Einstellung der Fischzucht ist das betroffene Gebiet gemäss Wiederherstellungsplan wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Art. 15

Grünzonen (Gr-A, Gr-G)

¹ Die allgemeine Grünzone (Gr-A) dient der Erhaltung von siedlungsnahen Grünflächen. Hochbauten sind nicht zulässig. Die Nutzung richtet sich nach Anhang 2. Wo die allgemeine Grünzone einer Grundnutzung überlagert ist, darf diese Fläche der anrechenbaren Grundstücksfläche zugerechnet werden.

² Die Grünzone Gewässerraum Gr-G bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen. Sie ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

c) Nichtbauzonen

Hinweis auf PBG

- § 54 Landwirtschaftszone
- § 55 Reservezone
- § 56 Übriges Gebiet
- § 57 Gefahrenzone
- § 58 Freihaltezone
- § 59a Weilerzone
- § 59b Deponiezone, Abbauzone

Art. 16

Abbauzone Huwil

¹ Bis mit dem Abbau begonnen wird, sind nach Massgabe der Ausführungsvorschriften in der Raumplanungsverordnung und nach § 54 Planungs- und Baugesetz Nutzungen, Bauten und Anlagen zulässig, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

² Es ist der Abbau, die Aufbereitung und die Zwischenlagerung von an Ort gewonnenen Steinen und Erden zulässig. Der Abbau hat in Etappen zu

erfolgen. Für die Freigabe der Etappen ist der Gemeinderat zuständig. Die Aufbereitung und die Zwischenlagerung ist nur innerhalb der offenen Grube gestattet. Es sind Bauten und Anlagen zulässig, soweit diese für den Abbau, die Aufbereitung, die Zwischenlagerung und den Abtransport von an Ort gewonnenen Steinen und Erden, für die Deponie und die damit verbundene Zwischenlagerung sowie für den Umlad, die Sortierung, die Wiederaufbereitung und die Zwischenlagerung von Bauschuttfraktionen oder für den An- und Abtransport erforderlich sind. Die Bauten und Anlagen sind auf der Grubensohle anzuordnen. Sie sind mit einem Beseitigungsrevers auf den Ablauf der Abbaubewilligung zu versehen.

³ Nach dem Abschluss einer Abbauetappe ist auf der abgebauten Fläche die Ablagerung von unverschmutztem Aushub- und Abraummateriel zulässig.

⁴ Wo im Zonenplan ein Optionsperimeter festgelegt ist, kann im Ortsplanungsverfahren gemäss § 61 ff. des Planungs- und Baugesetzes eine geeignete Bauzone für die Realisierung eines Betriebes zur Veredelung der an Ort gewonnenen Steine und Erden zu Fertigprodukten sowie für die Aufbereitung von Bauschuttfraktionen und die Herstellung von Zwischen- und Endprodukten daraus vorgesehen werden. Diese Option ist bis 31.12.2025 befristet. Bis zu diesem Zeitpunkt darf nach erfolgtem Materialabbau die Grubensohle unaufgefüllt und unrekultiviert belassen werden. Wird die Option bis 31.12.2025 nicht wahrgenommen, so ist die Grube aufzufüllen und zu rekultivieren. Die Einzelheiten der Wiederauffüllung sind im Abbauprojekt zu regeln.

⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17

Deponiezone Huwil

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

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 18

Gemeinsame Bestimmungen zur
Abbau- und
Deponiezone Huwil

¹ Nach dem Abschluss einer Deponieetappe hat der Abbau- und Deponiebetreiber die Deponieetappe umgehend zu rekultivieren. Das gleiche gilt für Abbauetappen ohne überlagerte Deponiezone. Vorbehalten bleibt Artikel 16 Absatz 4. Ab Beginn der Rekultivierung sind auf der zu rekultivierenden Fläche Nutzungen gemäss Artikel 16 Absatz 2 und 3 sowie Artikel 17 nicht mehr gestattet. Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, der produzierende Gartenbau sowie die Erstellung und Nutzung naturnaher Lebensräume zulässig. Es sind keine Gebäude gestattet. Anlagen sind zulässig, soweit diese der Nachnutzung dienen oder zur Überwachung und Nachsorge der Deponie erforderlich sind.

² Mit dem Abbau und der Aufbereitung von Steinen und Erden sowie der Ablagerung und der Wiederaufbereitung von Abfällen darf nur begonnen werden, wenn ein vom Gemeinderat bewilligtes Rekultivierungsprojekt vorliegt. Der Gemeinderat bewilligt es, wenn

a) das Rekultivierungsprojekt den Vorgaben im Naturschutzleitplan entspricht, mindestens die Deponiezone Huwil umfasst und vollständige Angaben über die Rekultivierung und die Endgestaltung der Oberfläche nach Abschluss der Deponie enthält;

b) mindestens 15 % der Fläche der Abbauzone als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet und langfristig gesichert ist;

c) das Rekultivierungsprojekt aufzeigt, wie während der Nutzungsdauer die Anforderungen des Boden- und Gewässerschutzes sowie der Schutz der naturnahen Lebensräume gewährleistet werden;

d) das Rekultivierungsprojekt den örtlichen und zeitlichen Ablauf der Rekultivierung, der Endgestaltung der Oberfläche sowie den Rückbau der Infrastruktur festlegt; der Beseitigungsrevers und die nach Abschluss des Abbaus und der Deponie notwendigen Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt sind.

e) das Rekultivierungsprojekt die Neuzuteilung nach Abschluss der Rekultivierung festlegt;

f) der Nachweis über die volle Kostendeckung für die Rekultivierung, die Endgestaltung der Oberfläche und den Rückbau der Infrastruktur erbracht ist;

g) der Beseitigungsrevers und die nach Abschluss des Abbaus und der Deponie notwendigen Nutzungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt sind.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 19
Landwirtschaftszone
(Lw)

- ¹ Für die Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 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 landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 20
Weilerzone
(We)

- ¹ Es sind Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gasthäuser sowie höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig.
- ² Es sind grundsätzlich nur Umnutzungen oder Ersatzbauten zulässig. Davon ausgenommen sind Bauten für landwirtschaftliche Zwecke.
- ³ Sämtliche Bauten haben folgende Anforderungen zu erfüllen:
 - Sie haben sich Ortsbaulich und architektonisch in den Weiler einzufügen.
 - Die angrenzenden Gebäude- und Firsthöhen dürfen nicht überschritten werden.
 - Die Materialwahl und Farbgebung von Fassade und Dach sollen Ortsüblich sein.
 - Das Terrain ist im Wesentlichen in seinem natürlichen Verlauf zu belassen.
- ⁴ In der Weilerzone sind nur Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigten Schrägdächern, deren First beidseitig horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt ist, zulässig. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind begehbare Terrassen und Dächer auf Nebenbauten.
- ⁵ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 21
Freihaltezone
(Fr-A, Fr-G)

- ¹ Die allgemeine Freihaltezone (Fr-A) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die Erstellung von Hochbauten, Strassen, Parkplätzen und dgl. mit Ausnahme von unversiegelten Fusswegen ist nicht gestattet. Terrainveränderungen, Stützmauern, Ablagerungen und wesentliche Veränderungen der Bewirtschaftung sind nicht zulässig. In der allgemeinen Freihaltezone (Fr-A) zwischen Wohn- und Arbeitszonen in Oberreinach sind pro Jahr max. vier Düngegaben zulässig.
- ² Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) ist einer Grundnutzungszone überlagert. Die zulässige Nutzung bestimmt sich nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Die Festlegung des Gewässerraums wird in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

Art. 22
Übriges Gebiet C
(ÜG-C)

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

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 23
Gefahrengebiete

¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind. Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

² Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

³ Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung dienen dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

⁴ Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung dienen dem Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozesse. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. 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.

⁵ Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- a) Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
- b) gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
- c) Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.

- d) Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliessen kann.
- e) Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
- f) Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.

⁶ Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:

- a) In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- b) Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

d) Schutzzonen

Hinweis auf PBG

§ 60 Schutzzonen

Art. 24

Naturschutzzone 1

(Ns1)

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.

² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsen oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,

- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

⁴ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele oder
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 25
Naturschutzzone 2
(Ns2)

¹ Die Naturschutzzone 2 überlagert andere Zonen. Sie bezweckt den Schutz der Randgebiete und der Umgebung von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen ausserhalb von Waldarealen.

² Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gewährleistet. Das Ausbringen von Düngern aller Art sowie von Klärschlamm ist nicht zulässig.

³ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau, Ablagerungen und dgl.), Be- und Entwässerungen, sowie die Erstellung neuer Wege und Versorgungsleitungen sind nicht zulässig.

⁴ Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Art. 26
Naturschutzzone 3
(Ns3)

¹ Die Naturschutzzone 3 überlagert den Wald. Sie bezweckt den Schutz des naturnahen Waldaufbaues und der naturnahen Bachläufe.

² Bei der Bewirtschaftung des Waldes ist der naturnahe Aufbau zu erhalten und zu fördern.

³ Wasserbauliche Massnahmen sind unter möglichst naturnaher Erhaltung der Bachläufe auszuführen.

 Art. 27

Naturobjekte

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer zu ersetzen.

² Die im Zonenplan bezeichneten markanten Einzelbäume sind geschützt. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerin bzw. den Eigentümer zu ersetzen.

³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Die Gemeinde kann geringere Abstände gewähren sofern das Naturobjekt nachweislich nicht gefährdet wird.

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

⁵ Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleibt im Übrigen gewährleistet.

 Art. 28

Kulturdenkmäler

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Er bezeichnet darin „schützenswerte“ und „erhaltenswerte“ Kulturdenkmäler sowie „Baugruppen“. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

² Bis zur Inkraftsetzung des kantonalen Inventars werden die Kulturdenkmäler in einem kommunalen Inventar gemäss verbindlichem Anhang 5 erfasst. Mit der Inkraftsetzung des kantonalen Bauinventars wird der Anhang 5 vollständig ersetzt.

³ 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.

⁴ Die Gemeinde legt bei als „erhaltenswert“ eingestuften Objekten Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer fest. Auf begründeten Antrag der Grundeigentümerschaft kann die Gemeinde unter Abwägung aller Interessen und unter Berücksichtigung fachlicher Kriterien ganz oder teilweise auf den Schutz verzichten.

Art. 29

Archäologische Fund-
stellen
(AFS)

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. 30

Geotopschutz
(Geo)

¹ INR-Geo-Objekte bezeichnen wichtige geologische und geomorphologische Landschaftselemente wie Moränen, Rundhöcker, Drumlins oder Aufschlüsse, welche für das Landschaftsbild prägend sind. Diese sind im kantonalen Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte eingetragen. Das Inventar kann auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

² INR-Geo-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Die übrigen Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

³ Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen.

⁴ Die heutige und künftige landwirtschaftliche Nutzung wird nicht tangiert.

e) Ortsplanungsverfahren

Hinweis auf PBG

- § 61 Öffentliche Auflage, Einsprachen
- § 62 Behandlung der Einsprachen
- § 63 Beschlussfassung
- § 64 Genehmigung, Rechtswirkung
- § 64a Kosten

6. Sondernutzungspläne

a) Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

- § 65 Zweck
- § 66 Kosten

b) Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

- § 68 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
- § 69 Planungsverfahren
- § 70 Rechtswirkung

c) Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

- § 74 Erlass
- § 75 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung und zum Bebauungsplan
- § 77 Planungsverfahren
- § 80 Geltungsdauer

Art. 31

Ergänzende Gestaltungsplan- bestimmungen

- ¹ Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 3'000 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.
- ² Die Gemeinde gewährt die Abweichungen in dem Mass wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.
- ³ Die Gemeinde kann die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und Realisierungs-etappen festlegen.
- ⁴ Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.
- ⁵ Als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.
- ⁶ Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.
- ⁷ Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.
- ⁸ Im Gestaltungsplan-Pflichtgebiet W-A Birge ist der Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 5 zu erstellen.

7. Planungszone

Hinweis auf PBG

§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung

Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

§ 105	Abgabepflicht
§ 105a	Vertraglicher Mehrwertausgleich
§ 105b	Höhe und Bemessung der Mehrwertabgabe
§ 105c	Fälligkeit der Mehrwertabgabe und Rückerstattung
§ 105d	Verteilung und Verwendung der Erträge
§ 105e	Verfahren
§ 105f	Gesetzliches Pfandrecht
§ 105g	Verhältnis zum Steuerrecht
§ 105h	Ergänzendes Recht
§ 106-108	Planungsnachteile
§ 109-112	Beiträge

Teil E Bauvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 112a	Baubegriffe und Messweise
§ 113	Benutzung öffentlichen Grundes

§ 114	Zeichen und Einrichtung auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

II. Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsatz
§ 117a	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 117b	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 32

Abstellflächen für Fahrzeuge

¹ Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 - 97 StrG.

² Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

³ Der Garagenvorplatz zählt nicht als Abstellfläche.

⁴ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung gemäss folgendem Normbedarf fest:

a) Anzahl Abstellflächen für Bewohner:

- Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen: 1 pro 100 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4, mindestens 2 pro Haus
- Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen: 1 pro 100 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 4, mindestens 1 pro Wohnung

b) Anzahl Abstellflächen für Besucher und Kunden:

- Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen: keine
- Gebäude mit 3 Wohnungen: mindestens 1 pro Wohnung
- Gebäude ab 4 Wohnungen mindestens 0.5 pro Wohnung

Die Bemessung der Abstellflächen für die übrigen Nutzungen legt die Gemeinde gemäss einschlägiger Normen fest.

⁵ Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend sind.

⁶ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde

a) eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen,

- b) eine etappenweise Schaffung bewilligen oder
- c) die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen gemäss § 94 StrG herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen.

⁷ Die bestehenden Abstellflächen für Besucher im Chäppeliacher sind als solche zu erhalten.

Art. 33 Ersatzabgabe

¹ Die Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG beträgt pro fehlender Abstellfläche CHF 8'000.--. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

III. Abstände

1. Grenzabstand

Hinweis auf PBG

§ 120	Messweise
§ 122	Ordentlicher Grenzabstand
§ 124	Grenzabstand bei Kleinbauten und Anbauten
§ 125	Grenzabstand bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten
§ 126	Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen
§ 129	Grenzabstand bei geschlossener Bauweise

2. Gebäudeabstand

Hinweis auf PBG

§ 130	Messweise
§ 131	Ordentlicher Gebäudeabstand
§ 132	Besondere Gebäudeabstände

3. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

Hinweis auf PBG

§ 133	Bauten und Anlagen
§ 134	Einrichtungen im öffentlichen Interesse

4. Andere Abstände

Hinweis auf PBG

§ 134a	Zonenrandabstand
§ 135	Strassenabstand

§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

IV. Höhenmasse

<i>Hinweis auf PBG</i>	
§ 139	Berechnung

Art. 34
Zulässige Höhen
(vgl. Skizzen im Anhang)

¹ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen. Ausgenommen davon sind Dachvorsprünge bis zu 1.00 m in der Verlängerung der Dachfläche und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 36 Abs. 2. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

² Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 3 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1, die Gesamthöhe 1 und die Grenzabstände 1.

³ Für Gebäude mit beidseitig nach aussen geneigtem Schrägdach gelten die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) der First ist horizontal mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt;
- b) der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion;
- c) mit den gewährten Mehrhöhen wird kein zusätzliches Geschoss realisiert.

Es gilt der Grenzabstand 2, sofern die realisierte Gesamthöhe dies gemäss § 122 PBG erfordert.

Art. 35
Abgrabungen am
Gebäude
(vgl. Skizze im Anhang)

¹ Bei Abgrabungen an der talseitigen Fassade wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe respektive Gesamthöhe gemäss Art. 6 um das Mass der Abgrabung reduziert. Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen in keinem Fall das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade unterschreiten. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

² Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die realisierte Gebäudefläche hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten gemäss Art. 7 Abs. 4, Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.

V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude, Anlagen, historischer Ortskerne sowie archäologischer Fundstellen
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

Art. 36

Dachbegrünungen und Dachaufbauten

¹ Dächer bis 5° Neigung auf Hauptbauten und mit einer Fläche von mehr als 25.00 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

² Technisch notwendige Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhen gemäss Art. 6 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

Art. 37

Terraingestaltung (vgl. Skizze im Anhang)

¹ Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 2.00 m Vertikalmass überragen.

² Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.

- ab massgebendem Terrain: max. Höhe 2.00 m
- ab tiefer gelegtem Terrain: max. Höhe 2.50 m
- bei gestaffelter Bauweise: max. Höhe 3.00 m

Als mauerartige Böschung (z.B. Löffelsteinmauer) gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.

³ Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um das Mass der jeweils höheren Mauer respektive mauerartigen Böschung horizontal zurückversetzt werden.

⁴ Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauseinfahrten und Hauszugängen, kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.

Art. 38

Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen im Sinne dieses Reglements gelten Mobilfunkantennen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuell wahrnehmbare 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.

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: 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: Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen haben gegenüber anderer 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 Antennenanlage 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 der Dorfzone, in Wohnzonen und in den Wohn- und Arbeitszonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

⁶ An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

Art. 39

Beleuchtung / Lichtemissionen

¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu 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 sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.

³ Die Gemeinde 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 festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 05.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw. können Ausnahmen erteilt werden.

VI. Sicherheit

Hinweis auf PBG

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

VII. Schutz der Gesundheit

1. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 154a	Aussengeschoß- und Umgebungsflächen
§ 155	Isolationen

§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen

Art. 40 Nebenräume

¹ In Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen sind in Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

² Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

³ Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5.00 m² für Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7.00 m² für Mieterinnen und Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.

2. Spielplätze und Freizeitanlagen

Hinweis auf PBG

§ 158	Erstellung
§ 159	Ersatzabgaben

Art. 41 Ersatzabgabe für Spielflächen

Die Ersatzabgabe beträgt CHF 200.-- pro m² „nicht realisierter Spielfläche“ (Stand 2019). Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Im Übrigen gelten § 158 und § 159 PBG.

3. Immissionsschutz

Hinweis auf PBG

§ 161	Vermeidung übermässiger Immissionen
-------	-------------------------------------

Art. 42 Baubewilligungen 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 erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, 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.

4. Bezug von Neubauten

Hinweis auf PBG

§ 162 Voraussetzungen

VIII. Energie

Hinweis auf PBG

§ 163 Ausnützung der Energie

§ 164 Isolation gegen Wärmeverlust

§ 165 Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

IX. Hochhäuser

Hinweis auf PBG

§ 166 Begriff und allgemeine Voraussetzungen

X. Einkaufs- und Fachmarktzentren

Hinweis auf PBG

§ 169 Begriffe

§ 170 Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren

§ 171 Besondere Anforderungen an Einkaufszentren

§ 172 Ausnahmen

§ 173 Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174 Campieren

§ 177 Fahrende

XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 178 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

§ 180 Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

§ 181 Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen

§ 182 Zuständigkeit, Verfahren

Teil F Baubewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

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

Teil G Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache und Beschwerdebefugnis

Teil H Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmungen
§ 214	Strafanzeige

Art. 43
Gebühren

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

² Die Gemeinde legt den massgebenden Stundensatz bis maximal CHF 200.-- fest.

³ Gebühren und Auslagen haben zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 44
Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis CHF 40'000.--.

² Wer die Vorschriften in den Art. 24 Abs. 2 und 3, Art. 25 Abs. 2 und 3 sowie Art. 27 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.--, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.-- bestraft.

Teil I Schlussbestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 222/223	Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-227	Übergangsbestimmungen

Art. 45
Schlussbestimmung

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Januar 2009 wird aufgehoben.

³ Alle Baugesuche, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vom ... 2019 der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung hängig sind, sind bezüglich der Ausnützung und der Höhenregelungen ausschliesslich nach bisherigem Recht zu beurteilen.

⁴ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Bodenmatt vom 24.03.2004 und nachfolgende Änderungen

- b) Bodenmatt Süd vom 16.06.2010
- c) Chäppeliacher vom 18.10.1993 und nachfolgende Änderungen
- d) Obfeld vom 30.10.2000 und nachfolgende Änderungen
- e) Seeblick vom 30.06.1994 und nachfolgende Änderungen
- f) Sonnenhof vom 02.06.2003 und nachfolgende Änderungen
- g) Sonnenhof 2 vom 28.09.2009
- h) Neudorfstrasse vom 19.12.2013
- i) Sonnmatt vom 21.07.1994 und nachfolgende Änderung
- j) Herlisberg Dorf vom 01.12.1993 und nachfolgende Änderung
- k) Birge vom 20.02.2014

Römerswil, 2019

Gemeinderat Römerswil

Die Gemeindepräsidentin
Ruth Spielhofer-Meyer

Der Gemeindeschreiber
Felix Kolly

An der Urnenabstimmung vom 2019 erlassen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt

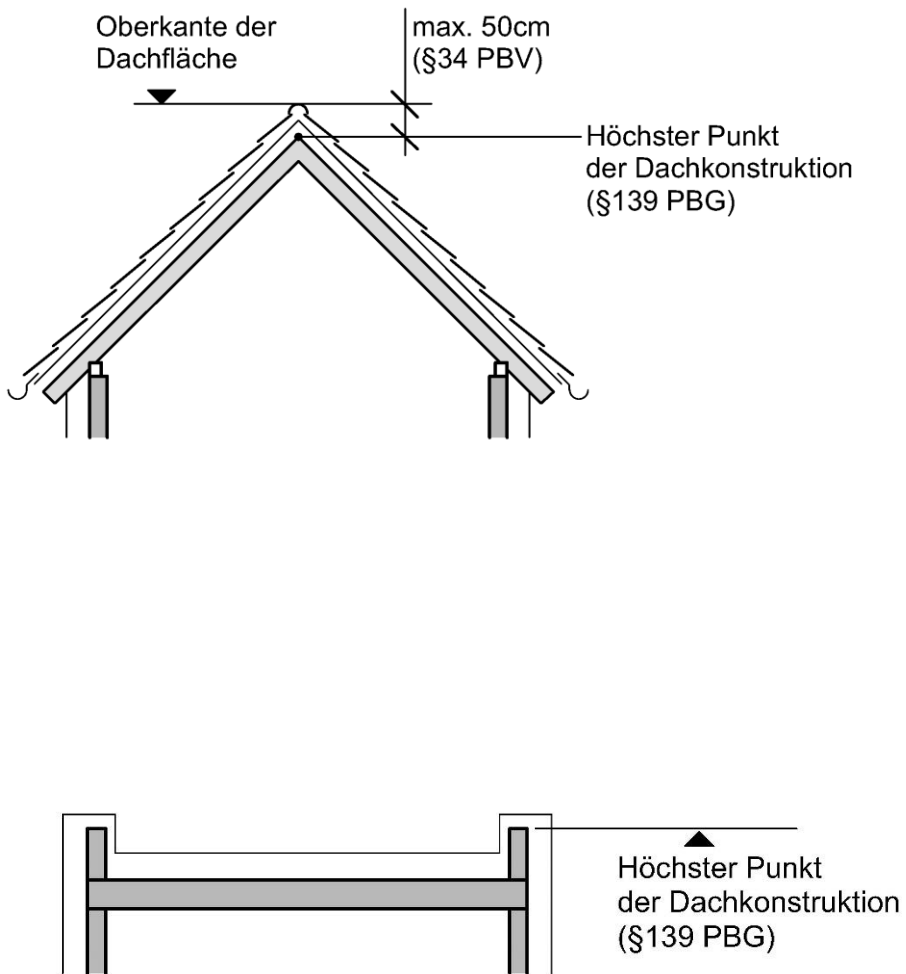
Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil		verbindlich
Ortsbezeichnung	Zweck	
Kirchenareal	Kirchliche Bauten, Friedhof	
Dorf 6/8	Gemeindeverwaltung, Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen, Bildung, Vereinsaktivitäten, öffentliche Parkplätze	
Dorf 9/Chrümli	Bildung, Sportanlagen, Vereinsaktivitäten	

Anhang 2: Zweckbestimmung Grünzone Gr-A

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil		verbindlich
Ortsbezeichnung	Zweck	
Oberreinach	Siedlungsgürtel Oberreinnach (untersagt sind Bauten und Anlagen; gestattet sind eine extensive landwirtschaftliche Nutzung und Gärtnerei)	
Niffel	Bachverlegungskorridor Niffel	
Seeblick	Aussichtspunkt Oberreinach	
Waldränder Herlisberg, Birge, Niffel	Herlisberg, Birge, Niffel: Waldrandschutz	
Juchte	Naturnahes Bachufer (untersagt sind Bauten, Anlagen, Lager, Terrainveränderungen)	
Obfeld, Bodenmatt, Chäppeliacher	Spiel- und Freizeitanlagen	

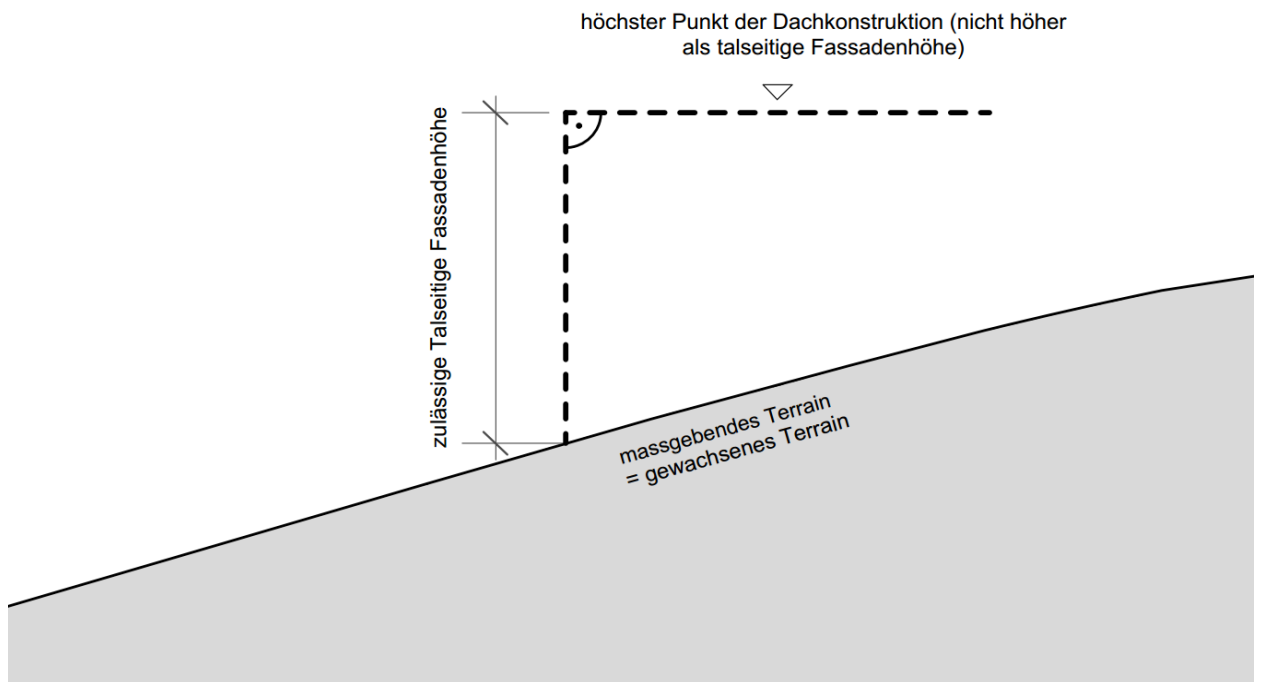
Anhang 3: Orientierende Skizzen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV	orientierende Skizze
 The top diagram illustrates a gabled roof structure. A horizontal line with a downward-pointing triangle is labeled 'Oberkante der Dachfläche'. A vertical line segment from this line to the roof ridge is labeled 'max. 50cm (§34 PBV)'. The ridge itself is labeled 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)'. The bottom diagram shows a cross-section of a flat roof between two walls. An arrow points to the top surface of the roof, labeled 'Höchster Punkt der Dachkonstruktion (§139 PBG)'.	

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil

Art. 34 Abs. 1: Zulässige Höhen

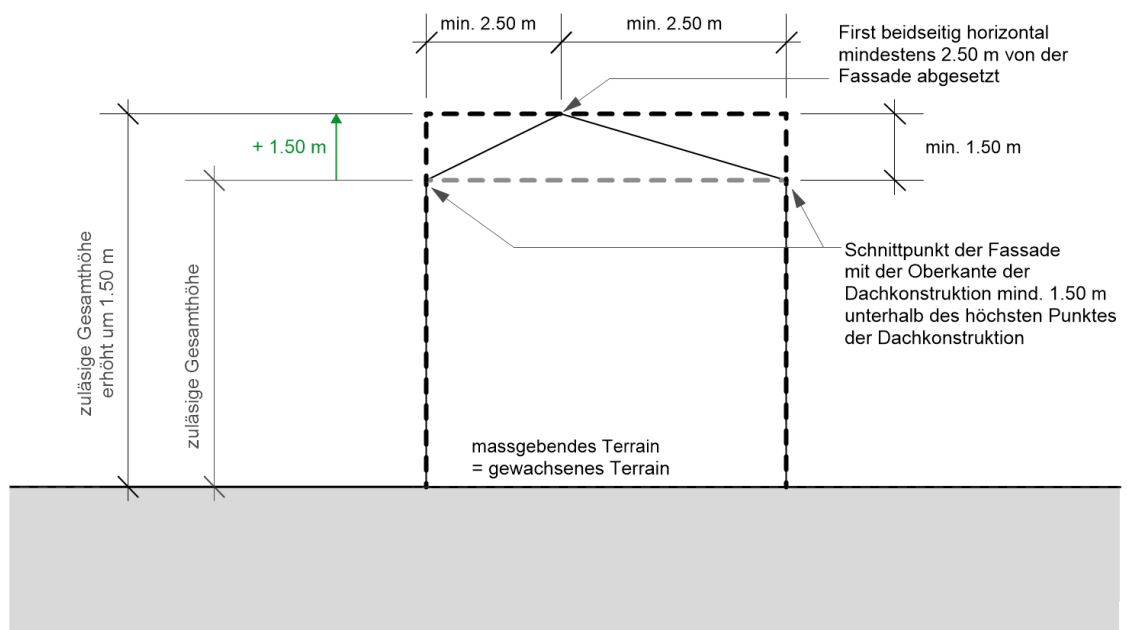
orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil

Art. 34 Abs. 3: Zulässige Höhen

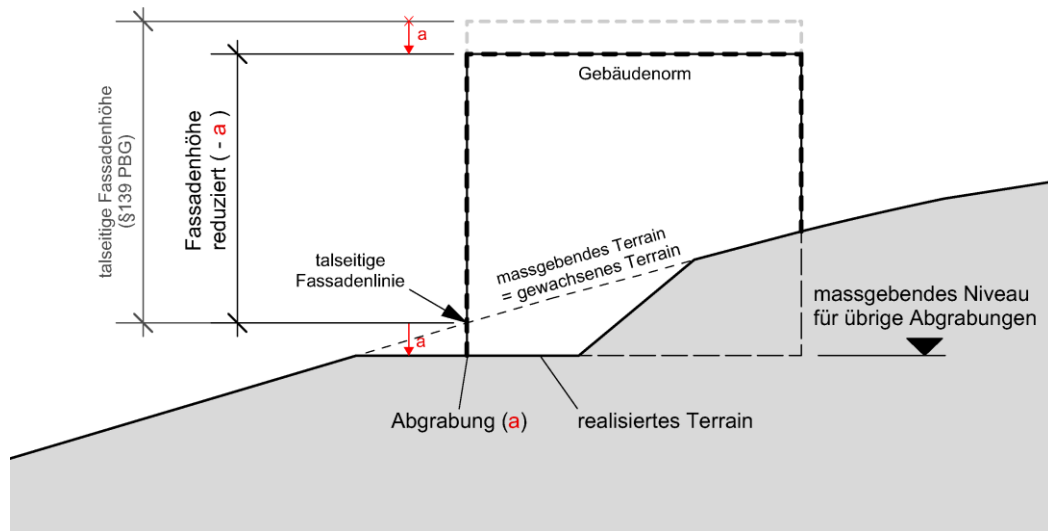
orientierende Skizze



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil

Art. 35: Abgrabungen am Gebäude

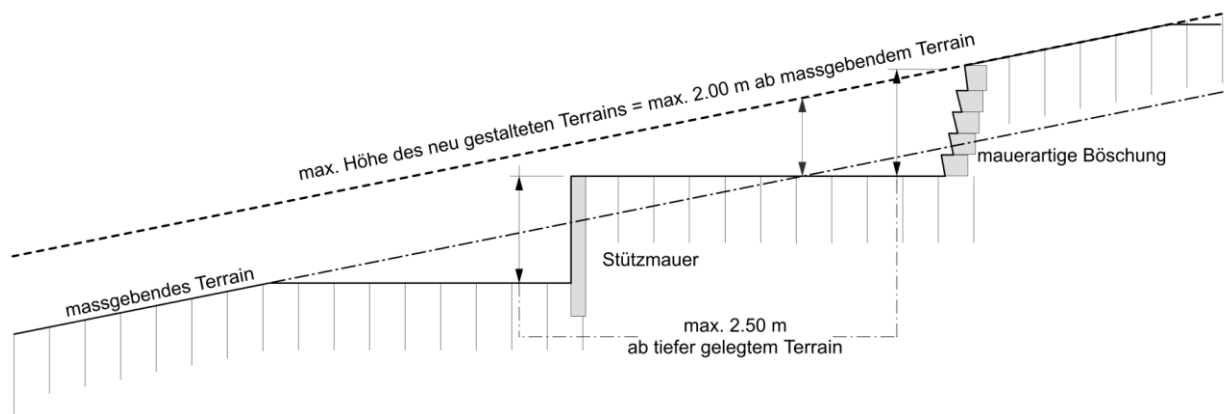
orientierende Skizze



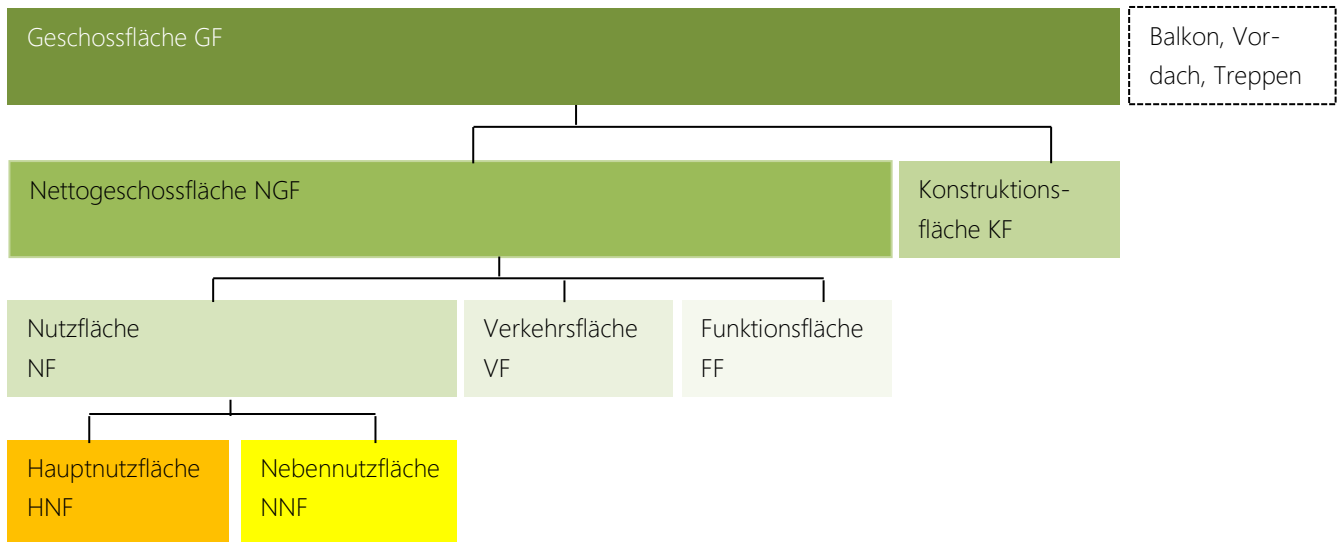
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Römerswil

Art. 37: Terraingestaltung

orientierende Skizze



Anhang 4: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)



Hauptnutzfläche:

Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten

Nebennutzfläche:

z.B.
 - Waschküche
 - Estrich- und Kellerräume
 - Fahrzeug-Einstellräume
 - Schutzräume
 - Kehrtrräume

Verkehrsfläche:

Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.
 - Korridore
 - Eingangshallen
 - Treppen
 - Rampen
 - Aufzugsschächte

Funktionsfläche:

Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.
 - Räume für Haustechnikanlagen
 - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle
 - Tankräume

Konstruktionsfläche:

Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:
 - Aussenwände
 - Innenwände
 - Stützen und Brüstungen

Anhang 5: Verzeichnis der Kulturdenkmäler (Art. 28)

(wird nach Vorliegen des kantonalen Bauinventars aufgehoben)

Nr.	Objekt	Lage	Koordinaten	GB-Nr. Römerswil
KO 1	Dorfkirche	Dorf	661'200/224'650	45
KO 2	Wegkapelle	Unter-Ärebolge	661'770/225'920	342
KO 3	Wegkapelle	Unter-Ärebolge	661'750/225'600	323
KO 4	Rochuskapelle	Dorf	661'170/224'450	28
KO 5	Wegkapelle	Nunwil	662'890/225'430	407
KO 6	Wegkapelle	Nunwil	662'970/225'260	
KO 7	Wegkapelle	Huwil	663'420/224'490	430
KO 8	Wegkapelle	Williswil	661'700/223'130	205
KO 9	Wegkapelle	Ober Bueche	662'110/221'920	233
KO 10	Wegkreuz	Vorder Ludige	660'800/224'900	68
KO 11	Wegkreuz	Niffel	663'300/223'380	602
KO 12	Wegkreuz	Unter Eiholdere	663'260/223'150	597
KO 13	Wegkreuz	Dorf	661'150/224'550	28
KO 14	Schloss	Ludige	660'750/225'750	92
KO 15	Doppelwohnhaus	Dorf	661'100/224'650	52
KO 16	Wohnhaus (ehem. Bauernhaus)	Dorf	661'200/224'740	849
KO 17	Bauernhaus	Ludige	660'840/225'560	88
KO 18	Bauernhaus	Tämpike	662'310/226'340	344
KO 19	Bauernhaus	Gosperdinge	662'380/223'250	561
KO 20	Bauernhaus	Williswil	661'640/223'050	203
KO 21	Bauernhaus	Ober Bueche	662'180/221'790	
KO 22	Speicher	Williswil	661'670/223'110	201
KO 23	Speicher	Ober Eige	661'690/225'180	242
KO 24	Speicher	Hinteralp	661'400/226'590	331
KO 25	Bienenhaus	Ober Bueche	662'150/222'050	233
KO 26	Grotte	Dorf	661'250/224'650	41
KO 27	Stationenweg	Tannhof / Waldhus	660'500/224'250	
KO 28	Speicher	Berg	662'700/223'900	551

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