

Bau- und Zonenreglement

vom 14. Februar 1995 (Stand 11. Januar 2022)

mit Änderungen vom:

- **09. März 1999**
- **28. Oktober 2004**
- **27. Februar 2005**
- **22. Mai 2006**
- **30. November 2008**
- **08. Februar 2009**
- **13. Februar 2011**
- **27. November 2011**
- **03. März 2013**
- **24. November 2013**
- **05. Juni 2016**
- **11. Januar 2022**

Teil A Planungsvorschriften	5
I. Allgemeine Bestimmungen	5
II. Richtplanung	5
III. Nutzungsplanung	6
1. Gemeinsame Bestimmungen	6
2. Bauziffern	6
Art. 1 Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer.....	6
3. Bau- und Niveaulinien	6
4. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement	7
Art. 2 Zoneneinteilung.....	7
Art. 3 Etappierung der Bauzonen	9
Art. 4 Kernzone	9
Art. 5 Geschäfts- und Wohnzone.....	10
Art. 5a Sondernutzungszone Halte SoHa	12
Art. 5b Sondernutzungszone Sagenmat SoSa.....	13
Art. 6 Wohnzonen W4, W2	13
Art. 6a Wohnzonen „Sagenhof“ W-So.....	14
Art. 6b Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ GsW-Au	15
Art. 6c Wohnzonen „Höfli“ W-H	15
Art. 7 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	16
Art. 8 Zuschlag für Einlieger- und Kleinwohnung	17
Art. 9 Spezielle Wohnzone	17
Art. 10 Gewerbezone 1 und 2.....	18
Art. 11 Industriezonen 1, 2 und 3.....	18
Art. 11a Sonderbauzone Ibach SbI	19
Art. 11b Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewerbe- und Industriezonen	20
Art. 11c Verkaufsnutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen	20
Art. 11d Definition angemessene Erweiterung in den Gewerbe- und Industriezonen	21
Art. 12 Weilerzone A (Stuben).....	21
Art. 13 Weilerzone B (Stuben).....	22
Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke	23
Art. 15 Zone für Sport- und Freizeitanlagen	24
Art. 16 Grünzone.....	24
Art. 16a Grünzone Gewässerraum Gr-G	24
Art. 17 Sondernutzungszone	24
Art. 18 Landwirtschaftszone.....	25
Art. 19 Übriges Gebiet B.....	25
Art. 20 Übriges Gebiet C.....	25
Art. 21 Kommunale Naturschutzzone	25
Art. 22 Naturobjekte	26
Art. 23 Schutzzone Kulturobjekte	26
Art. 24 Schutzzone Archäologie	27

5. Bebauungsplan	27
Art. 25 Zuständigkeit	27
6. Gestaltungsplan	27
Art. 26 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen.....	28
7. Planungszone	29
Teil B Landumlegung und Grenzregulierung	29
Teil C Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge	29
Teil D Bauvorschriften	29
I. Allgemeine Bestimmungen	29
II. Erschliessung	30
Art. 27 Abstellflächen für Fahrzeuge	30
III. Abstände	30
Art. 28 Zusammenbau, Mehrlängenzuschlag, Unterschreitung der Abstände ...	30
Art. 29 Strassenabstände	31
IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe	32
Art. 30 Kniestockhöhe, Dachfirst, Attikageschoss, Untergeschoss	32
V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	33
Art. 31 Bepflanzung, Versiegelung	33
Art. 32 Dachgestaltung	33
Art. 33 Terrainveränderungen, Stützmauern	33
Art. 34 Kulturobjekte	34
Art. 35 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material ausserhalb der Bauzonen.....	34
VI. Sicherheit	35
VII. Schutz der Gesundheit	36
Art. 36 Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen	36
Art. 37 Ersatzabgabe für Spielplätze	36
Art. 38 Entsorgungsstützpunkte / Kompostieranlagen	36
Art. 39 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	37

VIII. Energie	37
IX. Hochhäuser	37
X. Einkaufszentren	38
XI. Camping	38
XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen	38
Teil E Bewilligung und Baukontrolle	39
Art. 40 Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen.....	39
Teil F Rechtsschutz	39
Art. 41 Beschwerderecht	39
Teil G Aufsicht, Vollzug, Strafen	39
Art. 42 Zuständige Behörde, Gutachten.....	40
Art. 43 Gebühren.....	40
Art. 43a Strafbestimmungen.....	41
Teil H Schlussbestimmungen	41
Art. 44 Hängige Gesuche	41
Art. 45 Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten.....	41
Art. 46 Ausnahmen.....	42
Art. 47 Inkrafttreten	42

III.

Nutzungsplanung

1.

Gemeinsame Bestimmungen

Hinweis auf PBG

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

2.

Bauziffern

Hinweis auf PBG

§ 23	Zweck und Anwendungsbereich
§ 24	Ausnützungsziffer
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	Baumassenziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	Versiegelungsanteil
§ 29	Berechnungsweise

Art. 1

Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer

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

3.

Bau- und Niveaulinien

Hinweis auf PBG

§ 30	Baulinien
§ 31	Zweck und Bedeutung
§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen
§ 33	Niveaulinien

4.

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Hinweis auf PBG

§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35	Zonenplan
§ 36	Bau- und Zonenreglement
§ 37	Ausnahmen
§ 38	Zonenüberlagerung
§ 39	Bauzonen: Begriff, Unterteilung
§ 40	Erschliessung der Bauzonen
§ 41	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§ 42/43	Etappierung der Bauzonen
§ 44-53	Bauzonenarten
§ 54-59	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzonen
§ 61-64	Ortsplanungsverfahren

Art. 2

Zoneneinteilung

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidgenössischer Lärm-schutz-Verordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES
- Kernzone	Ke	III
- Geschäfts- und Wohnzone**	GsW	III
- Sondernutzungszone Halte	SoHa	III
- Sondernutzungszone Sagenmatt	SoSa	II/III
- 4-geschossige Wohnzone	W4	II*
- 2-geschossige Wohnzone	W2	II*
- Wohnzone „Sagenhof“	W-Sa	II
- Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“	GsW-Au	II/III
- Wohnzone „Höfli“	W-H	II
- 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise	W2d	II*
- Spezielle Wohnzone	W-S	II
- Gewerbezone 1	Gw-1	III
- Gewerbezone 2	Gw-2	III
- Industriezone 1	In-1	IV
- Industriezone 2	In-2	IV
- Industriezone 3	In-3	IV
- Sonderbauzone Ibach	SbI	IV
- Weilerzonen A und B (Stuben)	We-A/ We-B	III III
- Zone für öffentliche Zwecke	OeZ	II*
- Zone für öffentliche Zwecke B (Baubereiche)	OeZ-B	II
- Zone für öffentliche Zwecke F/P (Freizeitbereich/Parkierung)	OeZ-F/P	II
- Zone für öffentliche Zwecke F (Freizeitbereich)	OeZ-F	II
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
- Grünzone	Gr	III
- Grünzone Gewässerraum	Gr-G	III
- Sondernutzungszone	So	-
Nichtbauzonen		
- Landwirtschaftszone	Lw	III
- Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
Schutzzonen/Schutzobjekte		
- Übriges Gebiet C (Kantonale Naturschutzzone)	ÜG-C	III
- Kommunale Naturschutzzone	NaZ	III
- Naturobjekte	NaO	-
- Schutzzone Kulturobjekte	SK	-
- Schutzzone Archäologie	SA	-

* lärmvorbelastete Zonen gemäss Zonenplan: ES III

** zulässige Geschosse in der GsW: siehe Anhang 4

- 2 Die Zonen sind im Zonenplan 1 : 4000 festgehalten, der einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes bildet und bei der Gemeindeverwaltung² eingesehen werden kann.
- 3 Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind verschiedene Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung bei der Ausnützungsberechnung der angrenzenden Bauzonen einbezogen werden (§ 12 Abs. 3 PBV)*.

Art. 3

Etappierung
der Bauzonen

- 1 Die Bauzonen werden im Sinne von § 42 PBG in zwei Etappen eingeteilt.
- 2 Bauzonen der 1. Etappe sind im Zonenplan voll ausgemalt. In ihnen kann im Rahmen der geltenden Vorschriften gebaut werden.
- 3 Grössere, zusammenhängende und unüberbaute oder nicht erschlossene Gebiete werden der Bauzone der 2. Etappe zugeteilt. Sie sind im Zonenplan schraffiert angelegt.
- 4 Die Bauzonen der 2. Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise der 1. Etappe zugeteilt, wenn die übergeordnete Erschliessung genügt und eine zweckmässige Überbauung und Erschliessung innerhalb der 2. Etappe im Rahmen eines Gestaltungsplanes sichergestellt ist.

Art. 4

Kernzone
Ke

- 1 Die Kernzone ist für den Ausbau eines erlebnisdichten Dorfzentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohnungen und öffentlichen Bauten vorgesehen. Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 2 Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen dürfen nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes bewilligt werden.
- 3 Eine gemischte Nutzung ist erforderlich. Der Anteil der einzelnen Nutzungen wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Bebauungs- oder Gestaltungsplan festgelegt.

² Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

* vgl. auch kommunalen Verkehrsrichtplan

- 4 Im Rahmen der Bebauungs- oder Gestaltungspläne sind 3 - 5 Vollgeschosse zulässig. Das Erdgeschoss darf nicht für Wohnen, sondern nur für Nutzungen vorgesehen werden, die der Zentrumsbildung im Sinne von Abs. 1 dienen. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 5

Geschäfts- und
Wohnzone
GsW

- 1 Die Geschäfts- und Wohnzone grenzt an die Kantonsstrasse bzw. SBB-Linie und dient der Ansiedlung von gemischten Wohn- und Geschäftsnutzungen.
- 2 Gestattet sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen.
- 3 Die Zone GsW bezweckt die bauliche Verdichtung von lose an die Strasse grenzenden Einzelbauten zu einem gut gestalteten öffentlichen Strassenraum.

Entlang der Strasse soll für jeweils gegenüberliegende Bauten ein rhythmischer Wechsel in der Geschosshöhe angestrebt werden, um schluchtartige Schallreflexsituationen zu vermeiden.

In Teilbereichen sind Überschiebungen möglich.

Qualitativ wichtigstes Anliegen ist es, den Lärmschutzgedanken so umzusetzen, dass dies nicht zu einer generellen Abkehr des öffentlichen Lebens vom Strassenraum führt.

- 4 Zuhanden der Bauherrschaften wird ein Katalog der anzustrebenden baulichen Konzeption für die verschiedenen Bauabschnitte erstellt.

Er wird mit interessanten, typischen und informativen Beispielen guter Lösungen ergänzt.

- 5 Die Zone GsW wird in vier Abschnitte mit differenzierten Vollgeschossen unterteilt (vgl. Anhang 4):

GsW-2: 2 Vollgeschosse
GsW-3: 3 Vollgeschosse
GsW-4: 4 Vollgeschosse
GsW-spezial: Bauten gemäss Abs. 9

Es sind mindestens 2 Vollgeschosse zu realisieren.

Der Gemeinderat kann aus betrieblichen Gründen Ausnahmen für eingeschossige Anbauten bewilligen, wenn dadurch die Lärmsituation nicht verschlechtert wird.

Auf der Parzelle Nr. 78 ist ein Baukörper von höchstens 200 m² Gebäudegrundfläche und auf den Parzellen Nr. 76/77 ein Baukörper von 250 m² Gebäudegrundfläche mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Zusätzlich sind nur 1-geschossige Bauten gestattet (auch im Bereich der Gartenwirtschaft auf dem Niveau der Dorfstrasse). Zwischen Dorfstrasse und Zentralstrasse muss ein genügender Durchblick erhalten bleiben.

- 6 Für Projekte in der GsW-2, GsW-3 und GsW-4, die
- bezüglich Orts- und Strassenbild eine qualitativ gute Gestaltung aufweisen,
 - bezüglich Stellung, Konzeption und Grundrisse des Gebäudes, auch für hinterliegende Quartiere, lärmschutzwirksam sind,
 - eine gute Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung der Lärmsituation aufweisen,
 - die Parkierung und Erschliessung befriedigend lösen,
 - und genügend Freiräume und Plätze für Bewohner und Beschäftigte abseits der Strasse freihalten

sowie für Gestaltungspläne in der GsW-2, GsW-3 und GsW-4 kann der Gemeinderat die Geschosszahl um ein Vollgeschoss erhöhen.

- 7 Wird kein Gestaltungs- oder Bebauungsplan erstellt, ist ein Vorentscheid gemäss § 199 PBG erforderlich, um das zulässige Bauvolumen festzulegen.

- 8 Bewilligungsbehörde für Zufahrt und Erschliessung ab Kantonsstrasse ist das kantonale Baudepartement.

- 9 In der GsW-speziesell gemäss Plan (vgl. Anhang 4) gelten folgende zusätzlichen Bestimmungen:

Über dem Niveau der Kaspar Koppstrasse dürfen bei Einzelbauweise und bei Gestaltungsplänen Bauten wie folgt in Erscheinung treten:

- ohne Gebäudelängenbeschränkung: maximal 1 Vollgeschoss ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss
- mit Gebäudelängenbeschränkung von maximal 20.0 m parallel zur Kaspar Koppstrasse und seitlichem Gebäudeabstand von 15.0 m: maximal 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit einer maximalen Dachfirsthöhe von 2.0 m. Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Ein Geschoss, das mit mehr als 1.0 m über das ausgemittelte Niveau der Kaspar Koppstrasse hinausragt, wird als Vollgeschoss über dem Niveau der Kaspar Koppstrasse angerechnet.

Von der Kaspar Koppstrasse aus dürfen nur Wohnungen erschlossen werden. Geschäftsnutzungen sind von der Luzernerstrasse aus zu erschliessen.

Ab dem Niveau der Luzernerstrasse gilt ein Geschoss als Vollgeschoss. Bei Bauten mit mehr als 2 Vollgeschossen dürfen ab dem 3. Vollgeschoss nur Wohnungen erstellt werden.

Art. 5a

Sondernutzungszone
Halte SoHa

- 1 Die Sondernutzungszone Halte (SoHa) dient der Ansiedlung von gemischter Wohn-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatznutzungen. Güterverkehrsintensive Betriebe generell und Verkaufsnutzungen von insgesamt mehr als 1'500 m² Nettofläche sind nicht zulässig.
- 2 In der Sondernutzungszone Halte (SoHa) darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität sicherstellt.
- 3 Es sind maximal vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Bei guter städtebaulicher und architektonischer Qualität der Überbauung kann der Gemeinderat für maximal 50 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) bis sechs Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulassen. Die maximal zulässige Ausnützungsziffer für das Bebauungsplanangebot beträgt 1,2. Ein Ausnützungszuschlag (Bonus) im Sinne von § 75 PBG kann nicht in Anspruch genommen werden. Die Lage und das Mass der Nutzungen werden im Bebauungsplan geregelt. Der Gemeinderat kann Mindestflächen für Dienstleistungs- und Arbeitsplatznutzungen verlangen³.
- 4 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Erteilung der Baubewilligung auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erfolgt. Für ein solches sind mindestens drei Projektentwürfe voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern erforderlich, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung des Konkurrenzverfahrens zu beteiligen. Bei einem solchen Vorgehen beteiligt sich die Gemeinde an den Kosten des Konkurrenzverfahrens.

³ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Anpassung Artikel 5a).

Art. 5b

Sondernutzungszone
Sagenmatt SoSa

- 1 In der Sondernutzungszone Sagenmatt sind Wohnungen, nicht störende und mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe (ES II/III) zulässig.
- 2 In der Sondernutzungszone Sagenmatt darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden.
- 3 Für das Teilgebiet zwischen der Luzernerstrasse und dem Mühlebach (Parz. Nr. 105 und 857) beträgt die maximale anrechenbare Gebäudefläche 3'460 m² und 175 m² für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 444.70 m ü. M. und 456.80 m ü. M. Zusätzlich sind 60 m² anrechenbare Gebäudefläche für einen Pavillon mit dem höchsten Punkt des Gebäudes von 433.00 m ü. M. zulässig. Für das Teilgebiet zwischen dem Mühlebach und der Schachenweidstrasse beträgt die maximale anrechenbare Gebäudefläche 1'655 m² und 85 m² für auskragende Gebäudeteile. Der höchste Punkt der Gebäude liegt zwischen 446.15 m ü. M. und 455.25 m ü. M. Die Anordnung der Gebäude in der Sondernutzungszone Sagenmatt ist im Bebauungsplan festzulegen.

Art. 6

Wohnzonen
W4, W2

- 1 Die 4-geschossige Wohnzone und die 2-geschossige Wohnzone sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

2	W4	W2
Vollgeschosse höchstens	4	2
Ausnützungsziffer		
höchstens	0.55	0.30
mindestens	0.40	-
maximal pro Vollgeschoss	-	0.25
Fassadenlänge höchstens	35 m	30 m

(Zuschlag für Einliegerwohnung in der W2: Siehe Art. 8.)

- 3 Der Gemeinderat kann für spezielle Situationen, insbesondere für Lärmschutzmassnahmen und eingeschossige bauliche Erweiterungen, Ausnahmen zur maximalen Fassadenlänge gestatten, wenn dabei der zonengemässe Charakter der Bauten erhalten bleibt.

Art. 6a

Wohnzone „Sagenhof“
W-Sa

- 1 Die Wohnzone „Sagenhof“ ist für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Es dürfen max. 10'500 m² anrechenbare Geschossfläche und zwei bis vier Vollgeschosse realisiert werden, wobei nur in einem Abstand bis 50 m ab der Schachenweidstrasse mehr als zwei Vollgeschosse realisiert werden dürfen. Als Abschluss der Bebauung im Süden sind auch Terrassenhäuser erlaubt, die sich dem natürlichen Verlauf des Terrains anpassen.
- 3 Im Hangbereich oberhalb der Sagenhofstrasse, wo der Ausenraum nicht für Verkehrsflächen benötigt wird, ist das Terrain in seinem natürlichen Verlauf zu belassen.
- 4 In der Wohnzone „Sagenhof“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt. Der Gestaltungsplan darf - auch gestützt auf die Regelung in § 75 Abs. 2 PBG - von den Bestimmungen in Abs. 2 nicht abweichen.
- 5 Der Gemeinderat kann verlangen, dass die Erarbeitung des Gestaltungsplanes auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erfolgt. Für dieses Konkurrenzverfahren sind mindestens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern erforderlich, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung der Projektentwürfe zu beteiligen. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Gemeinde kann sich daran beteiligen.
- 6 Abweichend von Absatz 4 kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn im Rahmen der Baubewilligung sicher gestellt wird, dass - unter Einhaltung aller übrigen Bestimmungen - im Sinne des «Bebauungskonzepts Sagenhof» vom 9. Nov. 2009 gebaut wird.
- 7 Es ist folgender öffentlicher Fussweg zu realisieren: Sagenhofweg – Grünzone beim Schachenwäldli (Ost – West Verbindung).

Art. 6b

Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“
Gsw-Au

- 1 In der Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ sind Wohnungen (ES II), nicht oder nur mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe (ES III) gestattet.
- 2 In der Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohnqualität sicherstellt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes darf von den Massen gemäss Abs. 5 nicht abgewichen werden.
- 3 Der Gestaltungsplan ist basierend auf den vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept „Du Bois“ vom 15. Juni 2012 zu erarbeiten. Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind dabei zulässig. Wesentliche Abweichungen sind hingegen nur auf Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.
- 4 Abweichend von Absatz 2 kann der Gemeinderat auf die Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes ganz oder teilweise verzichten, wenn im Rahmen der Baubewilligung sicher gestellt wird, dass – unter Einhaltung aller übrigen Bestimmungen – im Sinne des Bebauungskonzepts „Du Bois“ vom 15. Juni 2012 gebaut wird.
- 5 In der ersten Bautiefe ab Luzernerstrasse beträgt die maximale Fassadenhöhe und Firsthöhe 468.00 m ü. M. In der ersten Bautiefe ab Walter Linsenmaierweg beträgt die maximale Fassadenhöhe und Firsthöhe 472.50 m ü. M.
- 6 Die Erschliessung erfolgt über eine neue Zufahrt ab der Luzernerstrasse. Für die östlich an die Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ angrenzenden Gebiete muss die Erschliessung gewährleistet sein. In den westlichen und östlichen Randbereichen der Geschäfts- und Wohnzone „Ausserschachen“ sind öffentliche Fusswege zwischen der Luzernerstrasse und dem Walter Linsenmaierweg zu realisieren.

Art. 6c

Wohnzone „Höfli“
W-H

- 1 Die Wohnzone „Höfli“ ist für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.

- 2 In der Wohnzone „Höfli“ darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Siedlungs- und Wohnqualität sicherstellt. Der Gestaltungsplan muss auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet werden. Für dieses Konkurrenzverfahren sind mindestens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern erforderlich, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Stellen sind an der Vorbereitung, Durchführung und Jurierung der Projektentwürfe zu beteiligen. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Der Gestaltungsplan darf von den Massen in den Absätzen 3 und 4 nicht abweichen.
- 3 Die maximale Überbauungsziffer beträgt 0.30.
- 4 Bei Bauten, die im folgenden Bereich liegen,
 - 34.00 m ab der Parzellengrenze Oberdierikonerstrasse (Stand 1.1.2014) und
 - 21.00 m ab Zonengrenze der Zone für öffentliche Zwecke,
 darf der höchste Punkt des Daches mit Ausnahmen von technisch bedingten Aufbauten eine Höhe von 457.00 m ü. M. nicht überschreiten.
 Im übrigen Bereich der Wohnzone „Höfli“ gilt eine entsprechende Höhe von 454.00 m.ü.M.
- 5 Die Parkierung für die Bewohner und Beschäftigte muss unterirdisch angeordnet werden. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Hartenfelsstrasse. Parkplätze für Besucher und Kunden dürfen oberirdisch angelegt werden.

Art. 7

2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise
W2d

- 1 Die 2-geschossige Wohnzone für verdichtete Bauweise ist für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 In der W2d sind die Einzelbauweise gemäss den Zonenbestimmungen der W2 (Art. 6) wie auch die verdichtete Bauweise gemäss den nachfolgenden Bestimmungen gestattet.
- 3 Die Minimalfläche für den erforderlichen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt für bereits weitgehend überbaute Areale ("Nachverdichtung") 2'000 m² und für noch nicht überbaute Areale 4'000 m². Der Gestaltungsplan hat den Qualitätsanforderungen gemäss § 38 Abs. 3 PBG zu genügen

- 4 Für die verdichtete Bauweise gilt gesamthaft eine Ausnutzungsziffer von 0.40 resp. 0.45 mit Einlieger-/Kleinwohnung gemäss Art. 8. Pro Vollgeschoss darf eine Ausnutzungsziffer von höchstens 0.25 realisiert werden.

Art. 8

Zuschlag für
Einlieger- und
Kleinwohnung

- 1 In der 2-geschossigen Wohnzone W2 wird für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung ein Ausnutzungszuschlag von 0.05 gewährt, sofern die Einliegerwohnung zur Ausnutzung anzurechnen ist. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen technischen Anlagen sowie der Nachweis im Grundriss, dass die Einliegerwohnung jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar ist.
- 2 In der 2-geschossigen Wohnzone mit verdichteter Bauweise W2d wird für den An- oder Einbau von Einliegerwohnungen ein Ausnutzungszuschlag gewährt, sofern die Einliegerwohnungen zur Ausnutzung anzurechnen sind. Der Zuschlag entspricht der anzurechnenden Geschossfläche der Einliegerwohnungen, beträgt jedoch maximal 0.05. Bei Neubauten genügt der Einbau der nötigen technischen Anlagen und der Nachweis im Grundriss, dass die Einliegerwohnungen jederzeit mit wenig baulicher Veränderung realisierbar sind.
- 3 In Gestaltungsplänen, in denen gemäss Art. 26 Abs. 5 BZR 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig sind, kann dieser Ausnutzungszuschlag auch für separate Kleinwohnungen gewährt werden.

Art. 9

Spezielle Wohnzone
W-S

- 1 Die Spezielle Wohnzone ist für Wohngebiete an der Kaspar Koppstrasse bestimmt. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Vollgeschosse höchstens 3, wobei das 3. Vollgeschoss als vollausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist (siehe Art. 30 Abs. 2)

Ausnutzungsziffer höchstens: 0.45

Fassadenlänge höchstens: 20 m

- 3 Der heute typische Charakter der Einzelbauweise muss erhalten bleiben. Der Zusammenbau von zwei Gebäuden ist nicht gestattet. Für 1-geschossige Verbindungsbauten kann die zuständige Stelle⁴ Ausnahmen gestatten.

⁴ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

Art. 10

Gewerbebezonen 1 und 2
Gw-1, Gw-2

- 1 Die Gewerbebezonen 1 und 2 sind für Gewerbebetriebe bestimmt, die nur mässig stören. Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

In der Gw-1 sind keine güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig. Güterverkehrsintensive Betriebe sind Betriebe mit wenig betriebsgebundenen Arbeitsplätzen und grossem Warenverkehr, der vorwiegend über die Strasse bewältigt wird. Der Bestand und die angemessene Erweiterung von bestehenden güterverkehrsintensiven Betrieben ist gewährleistet.

- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.*

3	Gw-1	Gw-2
Fassadenhöhe höchstens	12.0 m	15.0 m
Dachfirsthöhe höchstens	3.0 m	5.0 m

Für betrieblich bedingte Mehrhöhen und technisch bedingte Aufbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

Länge, Überbauungsziffer, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der gewerblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

- 4 In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet (Risch) gilt an Stelle der maximalen Fassadenhöhe eine Gebäudehöhe von maximal 12.0 m in der Gw-1, resp. 15.0 m in der Gw-2. Sie wird von einer Niveaulinie von 421.0 m ü.M. aus gemessen.

Art. 11

Industriezonen 1, 2 und
3
In-1, In-2, In-3

- 1 Die Industriezonen sind für industrielle Bauten und Anlagen und für gewerbliche Betriebe bestimmt. Bürobauten und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- 2 Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

* vgl. § 48 Abs. 2 PBG

- 3 Länge, Höhe, Überbauungsziffer, Abstände usw. werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der industriellen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

In der Industriezone 1 gilt eine maximale Fassadenhöhe von 18.0 m, in der Industriezone 3 von 12.0 m. Für betrieblich bedingte Mehrhöhen und technisch bedingte Aufbauten kann der Gemeinderat Ausnahmen gestatten.

- 4 Areal "Schindler Nord"

In dem im Zonenplan bezeichneten Areal "Schindler Nord" kann im Rahmen eines Bebauungsplans von den ordentlichen Zonenbestimmungen abgewichen werden, wenn der Bebauungsplan die Vorgaben des Richtplans "Entwicklungsschwerpunkt Rontal/Luzern" einhält. Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen:

- Einkaufs- und/oder Fachmarktzentrum
- Freizeitnutzungen Sport, Kultur und Bildung
- Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- Restaurants und Hotellerie
- In untergeordnetem Mass: Wohnen

Abweichungen sind bei hoher architektonischer Qualität insbesondere auch von der Fassadenhöhe zulässig.

Art. 11a

Sonderbauzone Ibach
(SbI)

- 1 Die Sonderbauzone Ibach dient dem Betrieb von Entsorgungseinrichtungen im öffentlichen Interesse. Wohnungen sind nicht gestattet
- 2 Der Betrieb und die Erweiterung der heutigen Betriebe sowie deren allfälligen Nachfolgebetrieben ist gewährleistet.
- 3 Die Abmessungen von Gebäuden und Anlagen werden vom Gemeinderat unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgesetzt.

Art. 11b

Abstimmung Nutzung und Verkehr in den Gewerbe- und Industriezonen

- 1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV⁵ pro 100 m² realisierter Nutzfläche sind in den Gewerbebezonen 1 und 2 und den Industriezonen 1, 2 und 3 nicht zulässig. Die zulässigen Verkaufsnutzungen gemäss Art. 11c sind von dieser Bestimmung ausgenommen. Für bestehende Nutzungen gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG und Art. 11d.
- 2 Unter der realisierten Nutzfläche ist die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gemäss § 9 und 10 PBV sowie die Nettofläche gemäss §169 PBG zu verstehen. Bei der realisierten Nutzfläche von überhohen Räumen⁶ dürfen zusätzlich pro 3 m vollständig erreichter Raumhöhe entsprechende Geschosse mit berücksichtigt werden («virtuelle Geschosse»).
- 3 Bauten und Anlagen, welche einer UVP unterliegen oder in einem Bebauungsplanverfahren zu beurteilen sind, haben sich zudem an der Fahrtenregelung des Richtplans «Entwicklungsschwerpunkt Rontal/Luzern» auszurichten.
- 4 Wo dies nicht bereits in der übergeordneten Gesetzgebung vorgeschrieben ist, kann der Gemeinderat bei Neubaugebieten von mehr als 5'000 m² sowie bei grösseren baulichen Veränderungen bereits bebauter Areale von mehr als 10'000 m² Arealfläche einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan verlangen.

Art. 11c

Verkaufsnutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen

- 1 In den Gewerbebezonen 1 und 2 und den Industriezonen 1, 2 und 3 sind neue Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen von mehr als 200 m² pro Betrieb resp. Projekt im Sinne § 169 PBG Abs. 1 nicht zulässig. Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.
- 2 In Abweichung von Abs. 1 sind folgende neue Verkaufsnutzungen aller Art mit mehr als 200 m² Nettofläche pro Betrieb resp. Projekt zulässig:
 - a) Im Arbeitsgebiet «Schindler Nord» (EbiSquare) legte der Gemeinderat die zulässige Nettofläche im Bebauungsplan fest.
 - b) Heutige Nettoflächen und deren Erweiterung am Standort M-Parc, wobei die Nettoflächen für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auch im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes 500 m² nicht überschreiten dürfen.
 - c) Der Verkauf von am Ort produzierten Gütern (inkl. Lebensmittel), wobei der Verkauf in einem untergeordneten Verhältnis zur Produktion am Ort stehen muss.

⁵ Durchschnittlicher Täglicher Verkehr

⁶ z.B. Gewerbehallen, Lagerräume

- d) Der Verkauf von nicht am Ort produzierten Gütern (keine Lebensmittel) unter folgenden Bedingungen:
 - Er muss in engem Zusammenhang mit der Tätigkeit resp. dem Angebot eines Betriebes stehen.
 - Die Nettofläche beträgt nicht mehr als 20 % der gewerblichen Nutzfläche, maximal aber 500 m².
 - e) An Ort produzierte Gärtnereiprodukte
 - f) Verkaufsflächen des Autogewerbes und des Autohandels
- 3 Der Gemeinderat kann von der Beschränkung der Nettoflächen gemäss Abs. 1 und 2 Ausnahmen gewähren, wenn die Verkaufsnutzungen innerhalb eines zusammenhängenden Areals oder eines Gebäudes in Kombination mit anderen Nutzungen insgesamt weniger als 15 Fahrten DTV pro 100 m² Nutzfläche verursachen. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für den Verkauf von Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf.
- 4 Der Ersatz und die angemessene Erweiterung von Verkaufsnutzungen, die vor dem 15. Dezember 2008 bestanden haben, sind gemäss Art. 11d gewährleistet.

Art. 11d

Definition angemessene Erweiterung in den Gewerbe- und Industriezonen

- 1 Als angemessene Erweiterung im Sinne von § 178 PBG, BZR Art. 11b Abs. 1 und Art. 11c Abs. 4 gelten einmalige Nutzungserweiterungen, die gegenüber der bestehenden Nutzung von untergeordneter Bedeutung sind und die, unter Berücksichtigung der bisherigen und erweiterten Nutzung, nicht zu einem Verkehrsaufkommen führen, das 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierte Nutzfläche übersteigt.
- 2 Für die angemessene Erweiterung von bestehenden Nutzungen, deren Verkehrserzeugung bereits über dem Wert von 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche liegt, kann der Gemeinderat Erleichterungen bewilligen.

Art. 12

Weilerzone A (Stuben) We-A

- 1 Die Weilerzone A umfasst den engeren Bereich des Weilers Stuben.
- 2 Die im Plan bezeichneten bestehenden Gebäude sind in ihrem Bestand gewährleistet. Sie können unter Beibehaltung des Gebäudeprofils aus- und umgebaut werden. Der Gemeinderat kann geringfügige bauliche Erweiterungen gestatten.

- 3 Zusätzliche Neubauten sind nur gestattet, wo dies im Zonenplan mit einem Baubereich festgelegt ist. Die Standorte der Baubereiche sind wegleitend. Die zulässigen Vollgeschosse gemäss Zonenplan sind verbindlich. Für den allfälligen Neubau als Ersatz des Baubereichs der Weilerzone B sind 2 Vollgeschosse zulässig. Der Gemeinderat legt den Standort und die Ausmasse fest.
- 4 Im weiteren sind nur eingeschossige Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe oder Gartenhäuschen gestattet, soweit sie nicht zur Ausnützung zählen. Unterirdische gewerblich genutzte Bauten sind zulässig.
- 5 Beim Ersatz eines bestehenden Gebäudes ist das bestehende Volumen für den Neubau massgebend.
- 6 Gestattet sind Wohnen und nicht oder nur mässig störende Gewerbe. Innerhalb der Bauten darf das bestehende Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe nicht wesentlich verändert werden.
- 7 Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Materialien gut ins Ortsbild einzufügen.
- 8 Freie Abstell- und Lagerflächen sind bewilligungspflichtig. Sie können bewilligt werden, wenn sie nur von nebengeordneter Bedeutung sind, das Ortsbild nicht stören und mit einer geeigneten Bepflanzung gegen Einsicht abgedeckt sind.

Art. 13

Weilerzone B (Stuben)
We-B

- 1 In der Weilerzone B sind nicht oder nur mässig störende Gewerbe gestattet.
- 2 Der Bestand der bestehenden Gebäude ist gewährleistet.
- 3 Zusätzliche Neubauten sind nur gestattet, wo dies im Zonenplan mit einem Baubereich festgelegt ist. Der Baubereich kann innerhalb der Weilerzone B verschoben und in der Form verändert werden, wenn seine Grundfläche nicht vergrössert und wenn die gesetzlichen Abstandsbestimmungen eingehalten werden. Als Ersatz für den Baubereich kann in der Weilerzone A ein Neubau realisiert werden.
- 4 Für Neu- und Ersatzbauten gelten folgende Bestimmungen:
 - Gebäudehöhe: max. 7.50 m
 - Firsthöhe: max. 11.00 m
- 5 Alle baulichen Massnahmen haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Materialien gut in die Umgebung einzugliedern.

- 6 Im Bereich der Zonengrenze ist im Rahmen der Baubewilligung eine Randbepflanzung festzulegen (Gruppen von Hochstämmen und Hecken), die Lager- und Abstellplätze abdeckt und dem Charakter des Weilers entspricht.

Ausserhalb dieser Bepflanzung sind Ablagerungen, Materialdepots und gewerbliche Umschlagplätze untersagt (ausgenommen Holzstapel).

Art. 14

Zone für öffentliche Zwecke
OeZ

- 1 Die Zonen für öffentliche Zwecke werden gemäss § 48 Abs. 3 PBG Nutzungen zugewiesen, die im Anhang 1 dieses Reglementes aufgeführt sind.
- 2 Teilflächen der Parzellen Nrn. 2360 und 2361 in Rathausen werden unterteilt in:
- | | |
|--|---------|
| - Zone für öffentliche Zwecke B (Baubereiche) | OeZ-B |
| - Zone für öffentliche Zwecke F/P (Freizeitbereich/Parkierung) | OeZ-F/P |
| - Zone für öffentliche Zwecke F (Freizeitbereich) | OeZ-F |

Teile der öffentlichen Zone liegen auf dem Nationalstrassengrundstück (Parzelle Nr. 2361). Grundsätzlich hat das Nationalgrundstück den Bedürfnissen der Nationalstrasse zu dienen. Die im Bereich des Tunnels teilweise überlagerte Nutzung als öffentliche Zone darf die Bedürfnisse der Nationalstrasse nicht beeinträchtigen. Die Bestimmungen des Nationalstrassengesetzes bleiben ausdrücklich vorbehalten.

In der gesamten Zone für öffentliche Zwecke in Rathausen darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Qualität sicherstellt. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes muss auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erfolgen. Als Konkurrenzverfahren müssen wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen qualifizierten Verfassern vorliegen, wobei mindestens ein Projektverfasser von der Gemeinde bestimmt werden kann. Der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien sind an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe zu beteiligen. Die Kosten für das Konkurrenzverfahren gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

Die zuständige Stelle⁷ kann bauliche Änderungen und angemessene Erweiterungen von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für den Gestaltungsplan geschaffen wird.

⁷ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

Art. 15

Zone für Sport- und
Freizeitanlagen
SpF

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden gemäss § 49 Abs. 2 PBG Nutzungen zugewiesen, die im Anhang 2 dieses Reglementes aufgeführt sind.

Art. 16

Grünzone
Gr

- 1 Die Grünzone dient der Erhaltung der natürlichen Bepflanzung der Bachufer, der Freihaltung der Waldränder sowie der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet.
- 2 Die Grünzone gilt als Grundnutzung.
- 3 In dieser Zone sind keine bauliche Anlagen und keine Lager oder Ablagerungen aller Art sowie, mit Ausnahme der Grünzonen entlang der Kantonsstrasse, keine Verkehrsanlagen gestattet (ausgenommen Fuss-, Land- oder Forstwirtschaftswege). Terrainveränderungen sind nicht gestattet. Bestehende Zufahrten bleiben gewährleistet.

Der Bestand von bestehenden Bauten sowie deren Ersatz mit gleichem Volumen ist gewährleistet.

- 4 Die Bepflanzungen und das Gelände in der Grünzone sind in ihrer natürlichen Gestaltung zu erhalten und zu pflegen. Die Nutzung als Garten (ohne Bauten oder Anlagen) ist gestattet.

Art. 16a

Grünzone Gewässerraum
Gr-G

- 1 Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzung überlagert.
- 2 In der Grünzone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die entsprechende Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden.

Art. 17

Sondernutzungszone
So

- 1 Die Sondernutzungszone dient der Erhaltung von Sport- und Freiflächen im Baugebiet.
- 2 Die Sondernutzungszone ist einer Bauzone überlagert. Die zonengemässe Ausnützung darf in angrenzende bebaubare Gebiete umgelegt werden.

- 3 In der Sondernutzungszone sind Hochbauten, Parkplätze, Lagerplätze sowie grössere Terrainveränderungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, nicht zulässig.

Art. 18

Landwirtschaftszone
Lw

- 1 Für die Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und die kantonalen Vorschriften.
- 2 Längs der Grenze zu den Bauzonen sind nicht landwirtschaftlich bedingte Parzellierungen unzulässig.

Art. 19

Übriges Gebiet B
ÜG-B

- 1 Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann auf dem Land des Übrigen Gebietes B langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 3 Im Übrigen Gebiet B gelten die Bestimmungen für die Landwirtschaftszone, soweit keine einschränkenderen Nutzungsvorschriften festgelegt sind.

Art. 20

Übriges Gebiet C
ÜG-C

Das Übrige Gebiet C umfasst die Flächen, die nach der Verordnung zum Schutze des Rotsees und seiner Ufer vom 9. November 1964 geschützt sind.

Art. 21

Kommunale
Naturschutzzone
NaZ

- 1 Die kommunale Naturschutzzone bezweckt den generellen Schutz von Lebensräumen gefährdeter Tiere und Pflanzen.
- 2 Umbauten, Erweiterungen, Zweckänderungen und Neubauten sind nicht zulässig.
- 3 Nicht zulässig sind insbesondere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialablagerungen und -abbau), Entwässerungen, die Erstellung neuer Wege und Leitungen, die Beseitigung markanter Gehölzgruppen sowie die Aufforstung und das Ausbringen von Dünger oder anderen Hilfsstoffen wie Herbiziden oder Pestiziden.

- 4 Pflege- und Schutzvorschriften legt die zuständige Stelle⁸ in Form von Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder in Verfügungen und Verordnungen fest (Pflegepläne gemäss § 27 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz). Die zuständige Stelle⁹ kann im Rahmen der Pflegepläne Abweichungen vom Abs. 3 bewilligen.

Art. 22

Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, markante Einzelbäume)
NaO

- 1 Hecken und Feldgehölze sind geschützt (Verordnung des Regierungsrates zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989).*
- 2 Uferbestockungen entlang von Gewässern sind durch § 10 des Wasserbaugesetzes und §§ 1 ff. der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.
- 3 Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der zuständigen Stelle¹⁰. Die zuständige Stelle¹¹ regelt die Ersatzpflanzung.
- 4 Von den Naturobjekten (obere Böschungskante resp. Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereiche des Bauabstandes sind Abgrabungen, Steilböschungen und Mauern untersagt.
- 5 Aufschüttungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) haben einen Abstand von mind. 2 m von den Naturobjekten aufzuweisen und einen natürlichen Übergang zum gewachsenen Terrain zu gewährleisten.

Art. 23

Schutzzone Kulturobjekte
SK

- 1 Die Schutzzone Kulturobjekte dient dem Umgebungsschutz erhaltenswerter Bauten. Sie ist einer Nutzungszone überlagert.

⁸ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

⁹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

* § 5 der Verordnung regelt die Nutzung und Pflege; insbesondere dürfen Hecken nur alle drei Jahre auf einem Drittel ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden. Dünger und diesen gleichgestellte Erzeugnisse dürfen nicht verwendet werden in Hecken und Feldgehölzen sowie an oberirdischen Gewässern. Sie dürfen auch nicht in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von Hecken, Feldgehölzen und oberirdischen Gewässern verwendet werden (Anhang 4.5 der eidgenössischen Verordnung über umweltgefährdende Stoffe, StoV vom 9. Juni 1986).

¹⁰ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

¹¹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

- 2 Nutzungen, bauliche Massnahmen und die Gestaltung der Umgebung dürfen die Kulturobjekte nicht beeinträchtigen.

Art. 24

Schutzzone
Archäologie
SA

- 1 Die Schutzzonen Archäologie sind einer anderen Nutzungszone überlagert.
- 2 Für diese Zonen ist das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 anzuwenden. Vor Eingriffen jeglicher Art in den Boden ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu informieren.

5.

Bebauungsplan

Hinweis auf PBG

§ 65	Zweck
§ 66	Form und allgemeiner Inhalt
§ 67	Besonderer Inhalt
§ 68	Verhältnis zu Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement
§ 69	Planungsverfahren
§ 70	Rechtswirkungen
§ 71	Kosten

Art. 25

Zuständigkeit

Der Gemeinderat ist zuständig, Bebauungspläne zu erlassen.

6.

Gestaltungsplan

Hinweis auf PBG

§ 72	Zweck
§ 73	Form, Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Genehmigung, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

Art. 26

- 1 Für einen Gestaltungsplan, der bezüglich Vollgeschosse und Ausnützung die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine Minimalfläche vorgeschrieben.
- 2 Die Minimalfläche für den erforderlichen Gestaltungsplan mit verdichteter Bauweise beträgt 2'000 m² (§ 41 PBG).
- 3 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 Abs. 2 und 3 PBG abgewichen wird, beträgt in der Kernzone 2'000 m², in den übrigen Zonen 4'000 m².
- 4 In Ergänzung von § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat Abweichungen gewähren, wenn
 - die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen zweckmässig zusammengefasst und mindestens die Hälfte der geforderten Plätze unter Terrain angelegt werden;
 - eine möglichst grosse Auswahl an Wohnungstypen und Wohnungsgrössen ausgewiesen ist.
- 5 In den Zonen W2 ist ein 3. Vollgeschoss nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gestattet (siehe Art. 30 Abs. 2). In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten gilt diese Einschränkung nicht.
- 6 In der Zone W4 sind 5 Vollgeschosse zulässig. Das 5. Vollgeschoss ist nur als voll ausgebautes Dachgeschoss gemäss Art. 30 Abs. 2 gestattet.
- 7 Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten liegen in Gebieten mit rechtskräftigen Gestaltungsplänen und weichen mit zwei oder mehr Vollgeschossen vom massgebenden Zonenplan ab. Diese Abweichungen in der Geschosshöhe werden hiermit ausdrücklich im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG als zulässig erklärt.
- 8 In den im Zonenplan dargestellten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht darf nur im Rahmen eines vom Gemeinderat genehmigten Gestaltungsplanes gebaut werden.

7.

Planungszone

Hinweis auf PBG

§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkungen der Auflage neuer Nutzungspläne

Teil B Landumlegung und Grenzregulierung

Hinweis auf PBG

§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

Teil C

Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge

Hinweis auf PBG

§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§ 106-108	Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

Teil D

Bauvorschriften

I.

Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf PBG

§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund
§ 115	Strassenbenennung, Häusernumerierung
§ 116	Reklameverordnung

II.

Erschliessung

Hinweis auf PBG

§ 117	Grundsatz
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

Art. 27

Abstellflächen für
Fahrzeuge

- 1 Bei Neubauten, grösseren Umbauten und Nutzungsänderungen hat der Bauherr die erforderlichen Abstellflächen für Fahrzeuge (Auto, Motorrad, Moped, Fahrrad) auf privatem Grund zu schaffen. Die zuständige Stelle¹² setzt das Ausmass der Abstellfläche fest.*
- 2 Die Abstellplätze und Garagen für Autos sind zweckmässig, unter Terrain oder am Terrainrand, zusammenzufassen.
- 3 Wenn durch die Abstellflächen die Freiflächen zu stark beschnitten oder unerwünschte Immissionen auf einzelne Wohnungen verursacht werden, kann die zuständige Stelle¹³ die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.

III.

Abstände

Hinweis auf PBG

§ 120-129	Grenzabstand
§ 130-132	Gebäudeabstand
§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand

Art. 28

Zusammenbau,
Mehrlängenzuschlag,
Unterschreitung der
Abstände

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

¹² Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

* vgl. Richtlinien des Gemeinderates

¹³ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

- 2 Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Lärmschutzes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden (siehe auch § 133 PBG).**
- 3 In den Kern-, Industrie- und Gewerbebezonen wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Dies gilt nicht für die Abstände gegenüber Nachbarzonen.
- 4 Fassaden von mehr als 20 m Länge in Wohnzonen und gemischten Zonen haben an den Zonengrenzen gegenüber Gewerbe- und Industriezonen keinen Mehrlängenzuschlag zu beachten.

Art. 29

Strassenabstände

- 1 Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.
- 2 Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

a) zu Kantonsstrassen	6 m
b) zu Gemeindestrassen	5 m
c) zu Güterstrassen	4 m
d) zu Privatstrassen	4 m
e) zu Wegen	2 m
- 3 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Treppen, Balkone und andere Anlagen wie Container- und Veloplätze, dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss den Abs. 1 und 2 hinausragen.
- 4 Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Abs. 1 abweichende Abstände festlegt.
- 5 Einfriedungen, Abschrankungen, Mauern usw. haben vom Strassenrand einen Abstand von 0.60 m einzuhalten. Sind sie höher als 1.50 m, haben sie bei Kantons- und Gemeindestrassen ausserorts zusätzlich das halbe Mass der Mehrhöhe als Abstand einzuhalten.

** Der Abstand von Bauten und Anlagen zum Wald richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz vom 07. März 1989.

- 6 Bei Kantonsstrassen bewilligt das Baudepartement, bei den übrigen Strassen die zuständige Stelle¹⁴ Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen. Die Bewilligung ist zu erteilen, sofern die Baute oder Anlage weder die Verkehrssicherheit noch einen künftigen Strassenbau beeinträchtigt.
- 7 Für das Nähere wird auf die §§ 84 ff. des Strassengesetzes verwiesen.

IV.

Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe

Hinweis auf PBG

§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

Art. 30

Kniestockhöhe,
Dachfirst, Attikage-
geschoss,
Untergeschoss

- 1 Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse resp. die maximale Fassadenhöhe ausgeschöpft, gelten für das Dachgeschoss folgende Höchstmasse:

	Kniestockhöhe	Dachfirsthöhe
In den Zonen W2, W2d:	80 cm	4.00 m
in den übrigen Zonen:	80 cm	5.00 m

Der First muss 2,5 m hinter der Fassade liegen.

- 2 Wird aufgrund der einzelnen Zonenbestimmungen* ein voll ausgebautes Dachgeschoss realisiert, so gelten für dieses Dachgeschoss folgende Höchstmasse:

Kniestockhöhe:	höchstens 1.80 m
Dachfirsthöhe:	höchstens 5.00 m

- 3 Attikageschosse müssen wenigstens an zwei Seiten mindestens 2.50 m von der Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt sein.
- 4 Das Untergeschoss darf in ebenem Gelände allseitig, in geneigtem Gelände bergseitig höchstens 90 cm aus dem gewachsenen oder tiefergelegten Terrain herausragen. Der Gemeinderat kann bei Gestaltungsplänen und in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

¹⁴ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

* siehe Art. 9 Abs. 2 (W-S), Art. 26 Abs. 5/6 (Gestaltungsplan)

V.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Hinweis auf PBG

§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 140a	Begutachtung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Niederspannungs- und Schwachstromleitungen, Antennen
§ 144	Gewinnung von Materialien
§ 144a	Orts- und Landschaftsbildkommission

Art. 31

Bepflanzung,
Versiegelung

- 1 Bei Industrie- und Siedlungsrandbauten, bei öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Bepflanzung und Begrünung zum grössten Teil mit einheimischen Sträuchern, Bäumen und Wildkräutern vorgeschrieben.
- 2 Flachdächer sind nach Möglichkeit extensiv zu begrünen. Abstellflächen (u.a. Parkplätze) sind in der Regel wasserdurchlässig zu gestalten (keine Asphaltierung).

Art. 32

Dachgestaltung

- 1 Die Dachneigungen und Dachformen sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Werden die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximale Masse des Dachgeschosses ausgeschöpft, dürfen Dachaufbauten, Quergiebel und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie in ihrer Gesamtlänge höchstens 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge betragen.

Art. 33

Terrainveränderungen,
Stützmauern

- 1 Bauten in Hanglagen sind durch Staffelung, Grundrissgestaltung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topografischen Verhältnissen anzupassen, dass Terrainveränderungen auf ein erforderliches Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Stützmauern und Terrainveränderungen, die den Charakter der Hanglage beeinträchtigen, sind verboten. Stützkonstruktionen von mehr als 1.50 m Höhe sind zu begrünen oder so zu gestalten, dass sie der Umgebung angepasst sind.

Art. 34

Kulturobjekte

- 1 Die zuständige Stelle¹⁵ führt ein Inventar über erhaltenswerte Kulturobjekte. Das Inventar wird den Eigentümern der Objekte eröffnet.
- 2 Beabsichtigt ein Grundeigentümer ein Kulturobjekt zu verändern oder zu beseitigen, hat er dies der zuständigen Stelle¹⁶ anzukündigen.
- 3 Die zuständige Stelle¹⁷ klärt nach Anhören der Grundeigentümer die zu treffenden Schutzmassnahmen für das Schutzobjekt ab.
- 4 Der Gemeinderat entscheidet, ob das Objekt aus dem Inventar zu entlassen ist oder wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und tragbar sind.
- 5 Die zuständige Stelle¹⁸ sichert allfällige Schutzmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümern oder mit Verfügungen.

Art. 35

Aufschüttungen mit unverschmutztem Material ausserhalb der Bauzonen

- 1 Aufschüttungen mit unverschmutztem Material bedürfen einer Baubewilligung der zuständigen Stelle¹⁹, wenn sie
 - a) der Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen oder für andere Bodenverbesserungen erfolgen,
 - b) in den Anwendungsbereich der Bestimmungen des Umweltschutzrechtes über Abfälle oder Deponien fallen.

Ausserhalb der Bauzonen bleiben die Bewilligungen nach kantonalem Recht und nach Bundesrecht* vorbehalten.

- 2 Aufschüttungen können bewilligt werden, wenn insbesondere

¹⁵ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

¹⁶ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

¹⁷ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

¹⁸ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

¹⁹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

* Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

- a) sich der Standort aus der Sicht des Umwelt- sowie des Natur- und Landschaftsschutzes eignet,
 - b) eine genügende Zufahrt zur Verfügung steht und
 - c) keine Naturobjekte oder andere schutzwürdige Gebiete beeinträchtigt werden.
- 3 Als Unterlagen sind einzureichen:
- a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttung (Rekultivierungsplan) inkl. Schnitte und
 - b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung.
- Die zuständige Stelle²⁰ kann weitere Unterlagen verlangen.
- 4 Die zuständige Stelle²¹ befristet die Zeitdauer der Aufschüttung und der einzelnen Etappen. Die zuständige Stelle²² kann für die Rekultivierung eine Kautionsleistung verlangen.
- 5 Die zuständige Stelle²³ kann die Inangriffnahme späterer Etappen verweigern, wenn vorangegangene noch nicht rekultiviert oder abgeschlossen sind. Die zuständige Stelle²⁴ kann offene, störende Aufschüttungsareale nach erfolgloser Ansetzung einer Frist auf Kosten des Eigentümers rekultivieren lassen.

VI.

Sicherheit

Hinweis auf PBG

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 148	Aufzüge
§ 149	Nicht eidg. konzessionierte Seilbahnen und Skilifte

²⁰ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

²¹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

²² Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

²³ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

²⁴ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

VII.

Schutz der Gesundheit

Hinweis auf PBG

§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen
§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§ 161	Immissionsschutz
§ 162	Bezug von Neubauten

Art. 36

Nebenräume und Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen

- 1 Wohnbauten haben als Nebenräume nebst Wasch- und Trockenräumen Abstellräume, Keller oder Estriche von insgesamt mindestens 5 m² für Mieter von Ein- und Zweizimmerwohnungen und von insgesamt mindestens 7 m² für Mieter grösserer Wohnungen aufzuweisen.
- 2 In Mehrfamilienhäusern und bei verdichteter Bauweise sind in wettergeschützter Verbindung zum Treppenhaus genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche, separate Einstellräume je für Fahrräder und für Kinderwagen von insgesamt mindestens 5 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.

Art. 37

Ersatzabgabe für Spielplätze

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr für die fehlende Fläche prozentual eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.--* pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG), angepasst an den Luzerner Baukostenindex.

Art. 38

Entsorgungsstützpunkte/Kompostieranlagen

- 1 Die zuständige Stelle²⁵ kann bei der Überbauung grösserer Areale die Einrichtung von Entsorgungsstützpunkten und/oder Kompostieranlagen verlangen.
- 2 Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung, bzw. im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

* Kostenstand: 1.1.1994

²⁵ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

Art. 39

Baubewilligungen
in lärmbelasteten
Gebieten

- 1 Die lärmbelasteten Gebiete gemäss Eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind in einem Plan aufgeführt, der bei der Gemeindeverwaltung²⁶ aufliegt.
- 2 In diesen Gebieten sind die Aspekte des Lärmschutzes, insbesondere die Bestimmungen von Art. 31 LSV, gebührend zu beachten.
- 3 Die zuständige Stelle²⁷ erteilt die Baubewilligung für Bauvorhaben mit lärmempfindlichen Räumen nur, wenn vom Gestuchsteller der Nachweis vorliegt, dass durch die getroffenen gestalterisch-planerischen und/oder baulichen Massnahmen die geforderten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.
- 4 Auf den Lärmschutz-Nachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

VIII.

Energie

Hinweis auf PBG

§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheisanlagen

IX.

Hochhäuser

Hinweis auf PBG

§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
§ 167	Besondere Voraussetzungen
§ 168	Profile

²⁶ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

²⁷ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

X. Einkaufszentren

Hinweis auf PBG

§ 169	Begriffe
§ 170	Allgemeine Voraussetzungen
§ 171	Besondere Voraussetzungen
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

XI. Camping

Hinweis auf PBG

§ 174	Begriff
§ 175	Voraussetzungen für die Bewilligung
§ 176	Bewilligungspflicht und -verfahren
§ 177	Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte ausserhalb von Campingplätzen

XII. Bestandesgarantie und neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Hinweis auf PBG

§ 178	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen
§ 179	Bestehende baupolizeiwidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen
§ 180	Neue zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen
§ 182-183	Verfahren für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Teil E

Bewilligung und Baukontrolle

Hinweis auf PBG

§ 184-205 Baubewilligung und Baukontrolle

Art. 40

Ergänzende Bestimmungen zu bewilligungsbedürftigen Bauten und Anlagen

- 1 In Ergänzung von § 184 PBG sind unbeleuchtete und nicht selbstbeleuchtete Aussenaufschriften und Reklamen an Gebäuden sowie freistehende Reklametafeln ab einer Fläche von mehr als 2.0 m², in den Industrie- und Gewerbebezonen ab 3.0 m² bewilligungspflichtig.*
- 2 Sie sind zu untersagen, wenn sie § 140 PBG widersprechen.

Teil F

Rechtsschutz

Hinweis auf PBG

§ 206 Rechtsmittel
§ 207 Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Art. 41

Beschwerderecht

Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Entschiede der zuständigen Stelle²⁸ kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Teil G

Aufsicht, Vollzug, Strafen

Hinweis auf PBG

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

* Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Reklameverordnung des Kantons Luzern.

²⁸ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

Art. 42

Zuständige Behörde,
Gutachten

- 1 Der Vollzug des Bau- und Zonenreglementes obliegt der zuständigen Stelle²⁹.
- 2 Der Gemeinderat ernennt auf seine Amtsdauer eine Fachkommission³⁰ von 3 bis 5 Mitgliedern. Die Fachkommission³¹ behandelt die eingereichten Baugesuche und Gestaltungspläne sowie grundsätzliche Baufragen. Sie stellt dem Gemeinderat oder der zuständigen Stelle³² begründeten Antrag. Der Gemeinderat erlässt ein Pflichtenheft.
- 3 Die zuständige Stelle³³ ist berechtigt, Sachverständige als neutrale Fachleute beizuziehen (vgl. §§ 93 ff. VRG).

Art. 43

Gebühren

- 1 Die zuständige Stelle³⁴ erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung und Beurteilung von Baugesuchen, Bauanzeigen, Baukontrolle usw. eine Gebühr, die innert 30 Tagen seit Rechtskraftbeschreitung des Baubewilligungsentscheides zu bezahlen ist.

Sie beträgt von den mutmasslichen Baukosten:

- bis zu Fr. 5'000'000.-- 1 ‰
- bei dem Fr. 5'000'000.--
übersteigenden Betrag 0.50 ‰
- Minimum Fr. 100.--

Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand.

- 2 Ergibt sich nach Festsetzung der Gebäudeversicherungssumme eine Differenz zu den für die Gebührenberechnung zugrunde gelegten Baukosten, erfolgt eine revidierte Rechnungsstellung, wenn die Gebührendifferenz mehr als Fr. 100.-- beträgt.

²⁹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³⁰ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³¹ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³² Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³³ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³⁴ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

- 3 Die Gebühren für technische Kontrollen, wie z.B. den Lärmgutachten und den Energievorschriften, sind in diesen Ansätzen nicht enthalten und werden zusätzlich nach Zeitaufwand erhoben.
- 4 Für den Beizug verwaltungsexterner Fachleute und für die Prüfung der Gestaltungspläne erhebt die zuständige Stelle³⁵ eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 5 Die zuständige Stelle³⁶ kann angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren verlangen.

Art. 43a

Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis Fr. 100'000.-- bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis Fr. 40'000.--.
- 2 Wer die Vorschriften in den Artikeln 21 und 22 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.--, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.-- bestraft.

Teil H Schlussbestimmungen

Art. 44

Hängige Gesuche

Die bei Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden.

Art. 45

Ausnahmen, Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über Ausnahmen (§ 37), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ebikon.

³⁵ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

³⁶ Fassung gemäss Änderung vom 5. Juni 2016 (Urnenabstimmung: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon), in Kraft seit 1. September 2016.

Art. 46

Ausnahmen

Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG bewilligen,

- a) wenn die Einhaltung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde,
- b) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
- c) für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Bauten.

Art. 47

Inkrafttreten

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 20. Dezember 1976, sind aufgehoben.

Ebikon, 14. Februar 1995

Gemeinderat Ebikon

Der Gemeindepräsident
Josef Wehrmüller

Der Gemeindevorsteher
Albert Mattmann

An der Gemeindeversammlung vom 14. Februar 1995 erlassen.
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 3420 vom 19. Dezember 1995.

An der Gemeindeversammlung vom 9. März 1999 geändert.
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. 572 vom 4. Mai 1999.

An der Gemeindeversammlung vom 28. Oktober 2004 wurden die Änderungen in Art. 7 Abs. 3, Art. 12 Abs. 3, Art. 13 Abs. 3 sowie im Anhang 1 genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 315 vom 22. März 2005 mit Anordnungen genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 27. Februar 2005 wurde die Ergänzung von Art. 11 Abs. 4 genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 683 vom 12. Juni 2007 mit Anordnung und/oder Korrekturen genehmigt.

An der Gemeindeversammlung vom 22. Mai 2006 wurden die Ergänzungen von Art. 11 a in Anhang 1 sowie die Abänderung in Anhang 2 genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 949 vom 29. August 2006 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 30. November 2008 wurde die Aufhebung der Schutzzone Kulturobjekte Fildern genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 5 vom 6. Januar 2009 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 8. Februar 2009 wurde die Ergänzung von Art. 5a genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1009 vom 20. September 2011 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2011 wurde die Ergänzung von Art. 6a genehmigt.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1010 vom 20. September 2011 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 wurden die Ergänzungen von Art. 11b, 11c und 11d genehmigt (Anpassung der Gewerbe- und Industriezone).
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 747 vom 26. Juni 2012 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 wurden die Änderungen des Zonenplanes in den Gebieten Ausserschachen und Rathausen sowie des Bau- und Zonenreglementes (Ergänzung Art. 2 und Art. 14 und des neuen Art. 6b) beschlossen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 450 vom 23. April 2013 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 wurden die Änderungen des Zonenplanes in den Gebieten Höfli und Hüenberg sowie des Bau- und Zonenreglementes (neuer Art. 6c Wohnzone „Höfli“) beschlossen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 118 vom 6. Februar 2014 unverändert genehmigt.

Änderungen von den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 genehmigt (Siehe: Reglement zur teilweisen Neuorganisation der Gemeinde Ebikon).

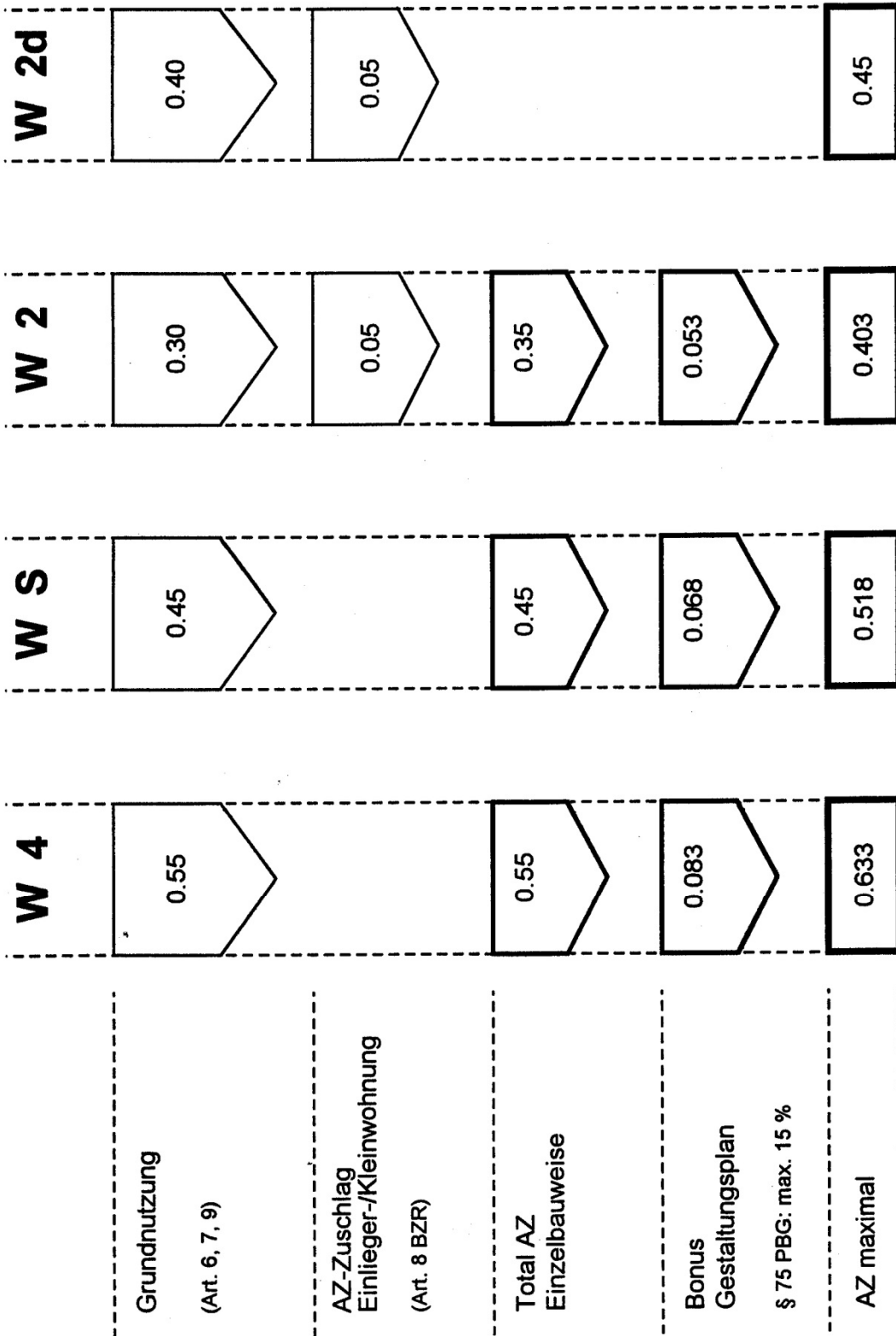
An der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 wurden die Änderungen des Bebauungsplans im Gebiet Halte sowie des Bau- und Zonenreglementes (Art. 5a Sondernutzungszone Halte SoHa) beschlossen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1193 vom 15. November 2016 unverändert genehmigt.

An der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 wurden die Änderungen des Zonenplans im Gebiet Sagenmatt sowie des Bau- und Zonenreglementes (Art. 5b Sondernutzungszone Sagenmatt SoSa und Art. 16a Grünzone Gewässerraum Gr-G) beschlossen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 38 vom 11. Januar 2022 unverändert genehmigt.

Bau und Zonenreglement Gemeinde Ebikon Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke		Anhang 1
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Innerschache	120, 124, 629, 115	Kirchliche Anlagen, Schulische Anlagen, Parkplätze, Militärische Anlagen, Stille Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse (z.B. Vereine); ohne Publikumsverkehr
Rotseeweg	99, 625, 760	Kirchliche Anlagen, Militärische Anlagen, Stille Nutzungen von Institutionen im öffentlichen Interesse (z.B. Vereine); ohne Publikumsverkehr
Lindenhof	97, 91	Friedhof, Jugendtreff, Freizeitanlagen
Dorfstrasse	84, 90, 91, 93, 574, 928	Pfarrheim, Pfarrhaus, Friedhof, Werkhof Gemeinde, Parkplätze
	79, 80, 81, 89, 399, 400	Gemeindeverwaltung, Wohn- und Geschäftshäuser, Kirchliche Anlagen, Parkplätze
Bahnhofstrasse	1	SBB-Anlagen, Abstellplätze
Gopplismoos	148	Bauten und Anlagen der Stadtgärtnerei
Riedmatt	19, 880	Platzgestaltung
Rütihof	394	Werkhof Gemeinde; Bauten und Anlagen für Freizeit (südlich der Rütihof-Scheune)
Schulhaus Sagen	883	Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen

Schulhaus Zentral	67, 580	Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen
Schulhausstrasse	632	Kindergarten
Schulhaus Wydenhof	1308, 943	Schulische Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Altersheim
Höchweidstrasse	895	Pflegeheim
Schulhaus Höfli	884, 1932	Schulische Anlagen
Höfli	289	Kirchliche Anlagen, schulische Anlagen, Parkplätze (der höchste Punkt des Daches mit Ausnahmen von technisch bedingten Aufbauten darf eine Höhe von 448.00 m ü. M. nicht überschreiten. Der höchste Punkt des Glockenturms darf eine Höhe von 451.00 m ü. M. nicht überschreiten.)
	934	Kindergarten
Sedel	152	Im Gebäude: Kultur- und Ateliernutzung Ausserhalb: Parkplätze
Rathausen	155, 2360, 2361	Stätte für Schwerbehinderte, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze, Ausbildungszentrum





Bau und Zonenreglement Gemeinde Ebikon Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen		Anhang 2
Gebiet	Parzelle Nr.	Zweck
Innerschache	629	Freizeiteinrichtungen, Parkplätze
Innerschache	596, 114	Rotseebadi
Lindenhof	97 (Baurechtsparzelle 2379)	Reiterzentrum
Rütihof	885, 394	Familiengärten
Risch	259, 267, 260, 440, 266, 287	Sportanlagen, Bauten für Sport und Kultur
Riedholz	929	Restaurant, Freizeiteinrichtungen
Wydenhof	1308	Spielplatz, Freizeitanlagen
Chäppelimmattstrasse	592	Spielplatz, Freizeitanlagen
Halte	224	Bauten und Anlagen für Freizeit
Risch	269, 270, 634	Bauten und Anlagen für Sport, Kultur und Freizeit



Zulässige Vollgeschosszahl Geschäfts- und Wohnzone

Zulässige Vollgeschosszahl Geschäfts- und Wohnzone

(Massgebend für die Differenzierung der GsW ist der Originalplan Mst. 1:4'000)

-  GsW-2: 2-3 Vollgeschosse
-  GsW-3: 3-4 Vollgeschosse
-  GsW-4: 4-5 Vollgeschosse
-  GsW speziell

