



Kanton Luzern
Gemeinde Greppen

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe vom November 2014



Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Greppen
6404 Greppen

Auftragnehmerin: tsp raumplanung
Theo Stierli + Partner AG
Theaterstrasse 15
6003 Luzern



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich	1
Art. 2	Rechtscharakter	1
2	Nutzungsplanung	1
2.1	Allgemeines	1
Art. 3	Baulinien	1
Art. 4	Ausnützungsziffern	1
Art. 5	Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen	2
Art. 6	Zonenpläne	3
2.2	Zonenvorschriften	3
2.2.1	Bauzonen	3
Art. 7	Dorfzone A D/A	3
Art. 8	Dorfzone B D/B	4
Art. 9	Wohnzone A W/A	5
Art. 10	Wohnzone B W/B	6
Art. 11	Wohnzone C W/C	7
Art. 12	Arbeits- und Wohnzone AW	7
Art. 13	Zone für öffentliche Zwecke öZ	7
Art. 14	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	8
Art. 15	Grünzone Gr	8
Art. 15a	Grünzone Gewässer GrG	8
2.2.2	Nichtbauzonen	8
Art. 16	Landwirtschaftszone Lw	8
Art. 17	Übriges Gebiet a üGa	8
Art. 18	Übriges Gebiet b üGb	8
Art. 19	Übriges Gebiet c üGc	9
2.2.3	Schutzzonen	9
Art. 20	Archäologische Fundstelle AFS	9
Art. 21	Naturschutzzone Ns	9
Art. 22	Freihaltezone Fh	10
Art. 23	Landschaftsschutzzone Ls	10
2.2.4	Gefahrenzone	11
Art. 24	Gefahrenzone A1 (Wasser)	11
Art. 25	Gefahrenzone A2 (Stein- und Blockschlag)	11
Art. 26	Gefahrenzone B1 (Hochwasser fließend)	12
Art. 27	Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)	12
Art. 28	Gefahrenzone B3 (Blockschlag)	13
Art. 29	Gefahrenzone B4 (Rutschung)	13
2.2.5	Weitere Festsetzungen	14
Art. 30	Naturobjekte	14
Art. 31	Kulturobjekte	14

Art. 32	Statischer Waldrand	14
2.2.6	Ergänzende Bestimmungen	14
Art. 33	Natur-, Landschafts- und Objektschutz	14
2.3	Sondernutzungspläne	15
Art. 34	Sondernutzungsplanpflicht	15
Art. 35	Gestaltungsplan	15
3	Allgemeine Bauvorschriften	16
Art. 36	Spielplätze und Freizeitanlagen	16
Art. 37	Wasserhaushalt	16
Art. 38	Zusammenbau	16
Art. 39	Dachgestaltung	16
Art. 40	Gestaltung von Bauten und Anlagen	17
Art. 41	Umgebungsgestaltung	17
Art. 42	Autoabstellplätze	17
Art. 43	Sonnenkollektoren, Solarzellen	18
Art. 44	Kehrichtabfuhr	18
Art. 45	Hochhäuser	18
4	Aufsicht, Vollzug, Strafen	18
Art. 46	Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige	18
Art. 47	Baukontrolle	18
Art. 48	Ausnahmen	18
Art. 49	Gebühren	19
Art. 50	Beiträge	19
Art. 51	Strafen, Wiederherstellung	19
5	Schlussbestimmungen	20
Art. 52	Rechtsschutz	20
Art. 53	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	20

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen

Die Einwohnergemeinde Greppen erlässt, gestützt auf die §§ 17 Abs. 2 und §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989, das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Luzern vom 18. September 1990, das Strassengesetz (StrG) des Kantons Luzern vom 21. März 1995, das Kantonale Wasserbaugesetz (WBG) vom 30. Januar 1979 und das kantonale Waldgesetz (WaG) vom 1. Februar 1999, in Ergänzung dieser Gesetze, folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR) gilt für das ganze Gemeindegebiet.
- 2 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 2 Rechtscharakter

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

2 NUTZUNGSPLANUNG

2.1 Allgemeines

Art. 3 Baulinien

- 1 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Balkone u.dgl. dürfen bis maximal 1.00 m, Eingangstreppen maximal 1.50 m über Baulinien hinausragen, soweit dadurch die Verkehrsflächen, insbesondere für Fussgänger, nicht übermässig eingeschränkt werden.
- 2 Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.

Art. 4 Ausnutzungsziffern

- 1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Ausnutzungsziffer nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.
- 2 Für die Berechnung der Ausnutzungsziffer gilt der Faktor 1.0.

Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

Dorfzone A	D/A
Dorfzone B	D/B
Wohnzone A	W/A
Wohnzone B	W/B
Wohnzone C	W/C
Arbeits- und Wohnzone	AW
Zone für öffentliche Zwecke	öZ
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF
Grünzone	Gr
Grünzone Gewässer	GrG

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	Lw
Übriges Gebiet a	üGa
Übriges Gebiet b	üGb
Übriges Gebiet c	üGc

Schutzzonen und Schutzobjekt

Archäologische Fundstelle	AFS (Informations-Element)
Naturschutzzone	Ns
Freihaltezone	Fh
Landschaftsschutzzone	Ls

Gefahrenzonen

Gefahrenzone A1	(Wasser)	A1
Gefahrenzone A2	(Stein- und Blockschlag)	A2
Gefahrenzone B1	(Hochwasser fliessend)	B1
Gefahrenzone B2	(Hochwasser stehend)	B2
Gefahrenzone B3	(Blockschlag)	B3
Gefahrenzone B4	(Rutschung)	B4

Weitere Festsetzungen

Naturobjekte	
Kulturobjekte	(Informations-Element)
Waldgrenze	
Sondernutzungsplanpflicht	
bestehender Gestaltungsplan	

Art. 6 Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in den Originalplänen 1:2'000 «Siedlungsgebiet» und 1:5'000 «Landschaft» festgehalten. Diese Pläne sind integrierender Bestandteil dieses Reglements. Die verkleinerten Zonenpläne im Anhang des Reglements dienen nur der Orientierung und sind nicht verbindlich.
- 2 Zur besseren Lesbarkeit sind die Strassen rosa dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden.

2.2 Zonenvorschriften

2.2.1 Bauzonen

Art. 7 Dorfzone A D/A

- 1 Die Dorfzone A bildet den Ortskern. Sie dient der Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums. Neubauten und ihre Umgebung haben, um den Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu gewährleisten, eine hohe bauliche und gestalterische Qualität aufzuweisen.
- 2 Neben Wohnbauten und nicht oder nur mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben sind öffentliche Nutzungen sowie Restaurations- und allenfalls Hotelbetriebe zulässig, soweit sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in den Ortskern und die Wohnumgebung einfügen.
- 3 Das Ortsbild ist in seiner äusseren Erscheinung zu erhalten. Der Gemeinderat fördert und realisiert den Bau von Gemeinschaftsanlagen für das Abstellen von Fahrzeugen und ist insbesondere dafür besorgt, dass erhaltenswerte Grünflächen bestehen bleiben.
- 4 Für die Dorfzone A bestehen detaillierte Bauvorschriften im Bebauungsplan Dorf. Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte werden im Bereich der Dorfzone A das Mass der Nutzung, die Stellung und Gestaltung der Bauten und die Gestaltung der Umgebung festgelegt. Soweit die Bestimmungen zum Bebauungs- resp. Gestaltungsplan keine anderen Angaben enthalten, darf wie folgt gebaut werden:

Fassadenhöhe	maximal	10.0 m
Firsthöhe	maximal	15.0 m
Gebäudelänge	maximal	20.0 m

- 5 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 35° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist. Der Gemeinderat kann Flachdachbauten und Lukarnen, soweit sie ins Ortsbild passen, zulassen.
- 6 Bauten dürfen nur mit Bewilligung des Gemeinderates abgebrochen werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten muss die Baubewilligung vorliegen oder die Freihaltung im öffentlichen Interesse liegen. Zudem ist die Realisierung des Neubauprojektes sicherzustellen.
- 7 Der Gestaltungsplan Wendelmatte ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept zu erarbeiten, das aus einem Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 142/143) hervorgegangen ist.

- 8 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden, ausser für Bauten mit ebenerdigen Gewerbe- und Dienstleistungsgeschossen. Diese dürfen die maximale Fassaden- und Firsthöhe um höchstens 1.50 m überschreiten. Abweichungen vom Mass der Nutzung, der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- 9 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Wendelmatte gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.
- 10 Bei Umbauten kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit bauliche und gestalterische Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildes verlangen.
- 11 Die Fassaden und die Dächer sind in Material und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Alle Materialien und deren Farbgebung, die für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.
- 12 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Dorfzone B D/B

- 1 Die Dorfzone B dient der Erweiterung des Ortskerns. Neubauten und ihre Umgebung haben, um den Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu gewährleisten, eine hohe bauliche und gestalterische Qualität aufzuweisen.
- 2 Es sind Bauten mit Wohnungen und für nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zugelassen.
- 3 Für die Dorfzone B gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.45
Fassadenhöhe	maximal	9.0 m
Firsthöhe bei geneigten Dächern	maximal	11.50 m
- 4 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist. Der Gestaltungsplan kann Flachdachanbauten und Lukarnen zulassen, soweit sie ins Ortsbild passen.
- 5 Der Gestaltungsplan Wendelmatte ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept zu erarbeiten, das aus einem Konkurrenzverfahren (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 142/143) hervorgegangen ist.
- 6 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnutzungsziffer und die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Wendelmatte sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Wendelmatte gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Wohnzone A W/A

1 Es sind Bauten mit Wohnungen und für nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zugelassen. Neubauten und ihre Umgebung haben, um den Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu gewährleisten, eine hohe bauliche und gestalterische Qualität aufzuweisen.

2 Für die Wohnzone A gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Sagi. Es darf wie folgt gebaut werden:

Ausnützungsziffer	maximal	0.6
Fassadenhöhe	maximal	12.0 m
wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist	maximal	14.0 m

3 Das Dach über dem obersten Geschoss ist als nicht begehbare Fläche auszubilden und extensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen können als begehbare bzw. als nicht begehbare Flächen mit extensiver Begrünung ausgebildet werden.

4 Technische Aufbauten dürfen maximal 1.0 m hoch sein.

5 Der Gestaltungsplan Sagi ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept, das aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 143/142) zu erarbeiten.

6 Mit dem Gestaltungsplan Sagi dürfen die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Sagi sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Sagi gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 10 Wohnzone B W/B

1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

Ausnützungsziffer	maximal	0.35
Fassadenhöhe	maximal	7.50 m
wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist	maximal	9.00 m
Firsthöhe	maximal	11.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
im Seeuferbereich maximal die Hälfte der seeseitigen Grundstücksabmessung		

2 Bis zur Behebung der Gefährdung am Rubibach, von der Kantonsstrasse bis zum See, sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.

3 Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.

4 Für die Grundstücke im Gebiet der Wendelmatte gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:

Fassadenhöhen		5.5 m
wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist maximal		7.0 m

5 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnützungsziffer und die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Wendelmatte sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

6 Der Gestaltungsplan Wendelmatte ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bauungskonzept, das aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 143/142) zu erarbeiten.

7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Wendelmatte gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 11 Wohnzone C W/C

1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.3
Fassadenhöhe	maximal	6.50 m
Firsthöhe	maximal	10.00 m
Kniestockhöhe auf der Talseite	maximal	0.90 m
Kniestockhöhe auf der Bergseite	maximal	1.50 m
Gebäuelänge	maximal	25.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	II	

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die talseitige Fassadenhöhe und Kniestockhöhe bestimmt.

- 2 Es dürfen nur Einfamilien-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser erstellt werden. Pro Familienwohneinheit ist zusätzlich eine Kleinwohnung mit höchstens zwei Zimmern zulässig.
- 3 Talseits dürfen höchstens ein Unter-, ein Voll- und ein in der Grundfläche voll genutztes Dachgeschoss in Erscheinung treten. Ein zusätzliches, um mindestens 1.5 m vorgeschobenes Eingangsgeschoss von höchstens 7.00 m Breite darf nur mit Garageneinfahrten und einem Hauseingang in Erscheinung treten.

Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW

1 In der Arbeits- und Wohnzone AW darf wie folgt gebaut werden:

Ausnutzungsziffer	maximal	0.6
davon für Wohnzwecke	maximal	0.4
Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist	maximal	11.00 m
Firsthöhe	maximal	14.00 m
Gebäuelänge	maximal	30.00 m
Lärmempfindlichkeitsstufe	III	

- 2 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 4 Der Ausnutzungszuschlag für Gestaltungspläne kann nur für die Wohnnutzung gewährt werden.

Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ

- 1 Die Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe der einzelnen Teile der Zone für öffentliche Zwecke sind in Anhang A festgelegt.
- 2 Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen und die Gebäudegestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeit sind ausschliesslich Spielplätze und Grünanlagen gemäss Anhang A zulässig.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang A.

Art. 15 Grünzone Gr

In der Grünzone gilt gebietsweise die in Anhang A angegebene Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe.

Art. 15a Grünzone Gewässer GrG

- 1 Die Grünzone Gewässer dient der Freihaltung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG¹. Sie überlagert Bauzonen.
- 2 Betreffend Anlagen, Bauten und Nutzungen gelten die Bestimmungen von Art. 41c GSchV².
- 3 Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen.

2.2.2 Nichtbauzonen

Art. 16 Landwirtschaftszone Lw

- 1 Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Plastiktunneln u.dgl. ist zwischen Anfang Februar und Ende November zulässig. Die Baubewilligungspflicht gilt gemäss § 61 Abs. 2, lit. h PBV.
- 2 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 Übriges Gebiet a üGa

- 1 Das Übrige Gebiet a umfasst Land, das keiner Zone zugewiesen werden kann.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 18 Übriges Gebiet b üGb

- 1 Das Übrige Gebiet b umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet b die Bauzone erweitert werden.
- 2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

¹ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, (Gewässerschutzgesetz, GSchG), SR 814.20

² Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

Art. 19 Übriges Gebiet c üGc

- 1 Das Übrige Gebiet c umfasst Land, für das kantonale Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz gelten.
- 2 Massgebend sind insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.2.3 Schutzzonen

Art. 20 Archäologische Fundstelle AFS

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle in das kantonale Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen³. Im Zonenplan sind die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 21 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzone Ns bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Der Typ der Naturschutzzonen ist aus Anhang B ersichtlich. Bei Trockengebieten sind als landwirtschaftliche Nutzung zwei jährliche Schnitte zulässig, wobei der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni (Tal- bis Hügelzone), 1. Juli (Bergzone I und II), 15 Juli (Bergzone III und IV) erfolgen darf. Bei Feuchtgebieten ist als landwirtschaftliche Nutzung ein jährlicher Schnitt zulässig, der nicht vor dem 1. September erfolgen darf.
- 3 Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig. In trockenen Gebieten ist eine angepasste Herbstweide möglich.
- 4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Bestehende Bauten, Strassen und Wege, dürfen unterhalten werden.
- 5 Bei Waldflächen ist nur die standortgerechte Waldbewirtschaftung zulässig. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen des Pflegevertrages.
- 6 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u.dgl.), neue Entwässerungen, die Erstellung neuer Leitungen sowie die Benutzung als militärische Stellungs- und Zielräume sind unzulässig.

³ § 142 PBG, § 1 Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595.

7 Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden (vgl. Art. 34 BZR).

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Freihaltezone Fh

1 Die Freihaltezone Fh dient der Freihaltung empfindlicher Landschaftsteile und des Seeufers, der Erhaltung von Grünzügen in der Siedlung und der Siedlungstrennung sowie der ökologischen Vernetzung. Sie überlagert Bauzonen, übriges Gebiet b und die Landwirtschaftszone.

1^{bis} Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten als Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG⁴.

2 Hochbauten, massive Einfriedungen und Freileitungen sind nicht zulässig. In der Landwirtschaftszone sind zudem weder bewilligungspflichtige Anlagen, mit Ausnahme von Wegen, noch Stützmauern zulässig.

2^{bis} In den Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten für Anlagen, Bauten und Nutzungen die Bestimmungen von Art. 41c GSchV⁵.

3 Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen. In den Bauzonen ist für die Begrünung ein angemessener Anteil zusammenhängender extensiv genutzter Flächen vorzusehen. In der Landwirtschaftszone sind möglichst viele ökologische Ausgleichsflächen in die Freihaltezone zu legen.

Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls

1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen. Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.

2 Neue Bauten und Anlagen, massive Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen sowie Plastiktunnel für landwirtschaftliche Kulturen sind nicht gestattet.

3 Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden. Form-, Materialwahl und Farbgebung von zugelassenen Bauten und Anlagen dürfen sich auf das Landschaftsbild nicht nachteilig auswirken.

4 Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Findlinge, Bachläufe usw. dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.

⁴ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, (Gewässerschutzgesetz, GSchG), SR 814.20

⁵ Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

2.2.4 Gefahrenzone⁶

Art. 24 Gefahrenzone A1 (Wasser)

- 1 Die Gefahrenzone A1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion stark gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.
- 4 Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.
- 5 Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A1 zu prüfen.
- 6 Bei baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind Verengungen des Bachraumes zu vermeiden.
- 7 Massnahmen zur Sicherung angrenzender Bauten, einschliesslich der auf der Zonengrenze liegenden Fassaden sind zulässig.
- 8 Mit dem Baugesuch für Bauten, die in der Zone liegen, bzw. deren Fassade die Zonengrenze bildet, ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 25 Gefahrenzone A2 (Stein- und Blockschlag)

- 1 Die Gefahrenzone A2 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Blocksturz stark gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.
- 4 Der Wiederaufbau von Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, ist weder nach Zerstörung noch nach Abbruch zulässig.
- 5 Vor der Wiederherstellung nach Teilschäden ist die Möglichkeit einer Ersatzbaute ausserhalb der Gefahrenzone A2 zu prüfen.
- 6 Massnahmen zur Sicherung angrenzender Bauten sind zulässig.

⁶ Spezielle Verfahren zur vorsorglichen oder nachträglichen Sicherung von Bauwerken sind zu entnehmen aus: Egli Thomas, Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren, Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (Hrsg.), Bern 2005

- 7 Mit dem Baugesuch für Bauten und Anlagen, die in der Zone liegen, ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 26 Gefahrenzone B1 (Hochwasser fliegend)

- 1 Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersandung und Erosion gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Verengungen des Bachlaufes sind zu vermeiden.
 - Bis zur Schutzhöhe von 1.0 m ab dem gewachsenen Terrain in der bzw. den strömungsseitigen Fassaden und bis zur Schutzhöhe von 0.5 m in den übrigen Fassaden dürfen keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Abgrabungen an der bzw. den strömungsseitigen Fassaden sind nicht zulässig.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

Art. 27 Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)

- 1 Die Gefahrenzone B2 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung durch den See gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Bis zur Schutzhöhe von 435.25 m.ü.M. dürfen in den Fassaden keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Abgrabungen unter die Schutzhöhe sind nicht zulässig.
 - Öltanks, die ganz oder teilweise unter der Schutzhöhe liegen, sind so zu verankern, dass sie bei Flutung des Tankraumes auch in leerem Zustand nicht losgerissen werden können.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird.

Art. 28 Gefahrenzone B3 (Blockschlag)

- 1 Die Gefahrenzone B3 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Blockschlag gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - Die bergseitigen Fassaden und Dachflächen sind auf eine Einwirkung bis zu 30 kJ (Bereiche geringer Intensität) bzw. 300 kJ (Bereiche mittlerer Intensität) auszulegen.
 - Im Bereich der direkt betroffenen Aussenwände ist die Nutzung auf eine geringe Aufenthaltsdauer auszulegen (z.B. keine Schlaf- oder Wohnbereiche).
 - Gebäudeöffnungen der direkt betroffenen Aussenwände sind möglichst klein zu halten oder gegebenenfalls zu schützen.
 - Bereiche mit intensiver Nutzung (Terrassen, Balkone, etc.) sind auf der sturzabgewandten Seite anzuordnen. Eingänge und Zufahrten zum Gebäude sind ebenfalls auf der sturzabgewandten Seite anzuordnen oder zusätzlich zu sichern.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird.

Art. 29 Gefahrenzone B4 (Rutschung)

- 1 Die Gefahrenzone B4 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Hangmuren gefährdetem Gebiet.
- 2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.
- 3 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:
 - In der bergseitigen Fassade ist die Wand bis zur Schutzhöhe von mindestens 1.0 m ab dem gewachsenen Terrain auf einen Druck von 3 t/m² auszulegen.
 - In der Schutzhöhe der bergseitigen Fassade und in den Seitenfassaden bis zu einer Schutzhöhe von 0.5 m ab dem gewachsenen Terrain dürfen keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Ein Terraingefälle gegen die talseitige Fassade ist strikte zu vermeiden.
- 4 Bei Änderungen an bestehenden Bauten sind im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen gemäss Abs. 3 vorzunehmen.
- 5 Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

2.2.5 Weitere Festsetzungen

Art. 30 Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan und im Anhang B bezeichneten Naturobjekte sind geschützt.
- 2 Die Beseitigung von Einzelbäumen bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Er kann Ersatzpflanzungen verlangen.
- 3 Von den Naturobjekten ist ein Bauabstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen und keine Aufschüttungen oder Abgrabungen gestattet.

Art. 31 Kulturobjekte

- 1 Der Kanton erfasst die immobilien und standortgebundenen Kulturobjekte in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes in das kantonale Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen⁷. Im Zonenplan und im Anhang C sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- 2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler sind im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Bauliche Massnahmen sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.
- 3 Zu baulichen Massnahmen bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten sowie bei Bauten in Geltungsbereich der Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.
- 4 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen.

Art. 32 Statischer Waldrand

Der statische Waldrand bezeichnet die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

2.2.6 Ergänzende Bestimmungen

Art. 33 Natur-, Landschafts- und Objektschutz

- 1 Der Gemeinderat ist befugt, für Gebiete in den Naturschutzonen und für Naturobjekte im Rahmen von Vereinbarungen oder Schutzverfügungen und -verordnungen von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen zu erlassen. Der Schutzzweck muss jedoch gewahrt werden.
- 2 Soweit Schutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forstorgane die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berücksichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.
- 3 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

⁷ Vgl. § 142 PBG, § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595.

2.3 Sondernutzungspläne

Art. 34 Sondernutzungsplanpflicht

- 1 In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen vor Vorliegen eines rechtsgültigen Bebauungs- oder Gestaltungsplanes keine Bewilligungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen erteilt werden.
- 2 Ziele und Anforderungen sind in Anhang D aufgelistet.

Art. 35 Gestaltungsplan

- 1 Für grössere, zusammenhängende Baugebiete kann der Gemeinderat im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m² in der Dorfzone und 4'000 m² in den übrigen Bauzonen Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.
- 2 Die in Anhang D aufgeführten Minimalanforderungen sind ohne Anspruch auf einen Ausnutzungszuschlag auf jeden Fall zu erfüllen.
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnutzung einen Zuschlag bis zu 15 % gewähren.

3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Familienwohnungen⁸ zu erstellen. Ab sechs Wohnungen gelten die Bestimmungen von § 158 PBG unabhängig von der Art der Wohnungen.
- 2 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erfüllung dieser Pflicht verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat der Gemeinderat pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt pro m² der Pflichtspielplätze 2/3 des Baulandpreises der aktuellen Katasterschätzung. Bei Sondernutzungsplänen wird der Durchschnittswert eingesetzt. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.

Art. 37 Wasserhaushalt

- 1 Das Oberflächenwasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.
- 2 Die offenen Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.

Art. 38 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Rahmen der kantonalen Vorschriften gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 39 Dachgestaltung

- 1 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.
- 2 Materialien für die Dachflächen sind so zu wählen, dass sie keine störenden Lichtreflexionen verursachen.
- 3 Flachdächer sind zu begrünen.
- 4 Die Summe der Breite von Dachfenstern, -aufbauten, -einschnitten wird auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenbreite beschränkt.

⁸ Familienwohnungen sind Wohnungen, die mindestens den Anforderungen an eine Wohnung für einen 3-Personen-Haushalt gemäss der *Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küche und Hygienebereich zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz* entsprechen.

Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen

- 1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angemessen Bezug nehmen. Im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.
- 2 Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhalten.
- 3 In Hanglagen sind die Bauten so zu staffeln, dass Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Terrain beschränkt werden. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem benachbarten Terrain sanft anzugleichen.
- 4 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.
- 5 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.

Art. 41 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen.
- 2 Nicht zulässig sind Pflanzenarten, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen.
- 3 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

Art. 42 Autoabstellplätze

- 1 Bei Bauten und Anlagen oder Teilen davon, durch die Verkehr verursacht oder vermehrt wird, sowie bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstellflächen zur Folge haben, hat der Bauherr ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen.
- 2 Es sind mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu schaffen. Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie andere spezielle Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Normen von Fachorganisationen, bestimmt. Garagenvorplätze dürfen nicht als Autoabstellplätze angerechnet werden.
- 3 Wenn ein Unterabstand der Garage zur Strasse bewilligt wird, muss ein zusätzlicher Abstellplatz pro Garage geschaffen werden.
- 4 Der Gemeinderat legt die Anzahl der oberirdischen Parkplätze fest und bezeichnet die Anzahl der Parkplätze, die ständig für Besucher freizuhalten sind.
- 5 Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen.

6 Für die Dorfzone ist die Parkierung im Rahmen des Bebauungsplanes Dorf geregelt. Bei fehlenden Abstellplätzen in dieser Zone ist eine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG zu leisten. Diese beträgt Fr. 5.000.--⁹ pro Abstellplatz, indiziert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.

7 Im Übrigen wird auf §§ 93 ff. StrG verwiesen.

Art. 43 Sonnenkollektoren, Solarzellen

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind sie besonders sorgfältig anzuordnen.

Art. 44 Kehrriemtafeln

Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind unmittelbar an der Strasse die notwendigen Abstellflächen für Kehrriemtafeln zu schaffen. Diese müssen gut zugänglich sein und dürfen den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.

Art. 45 Hochhäuser

Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet unzulässig.

4 AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN

Art. 46 Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige

- 1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat und den von ihm bestimmten Organen, welche diese Vorschriften von Amtes wegen anwenden.
- 2 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission. Er erlässt ein Pflichtenheft für die Baukommission.
- 3 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.

Art. 47 Baukontrolle

Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte des Baugrundstückes freizulegen und gut sichtbar zu markieren.

Art. 48 Ausnahmen

- 1 In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:
 - a) für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
 - b) zur Vermeidung wirtschaftlicher Härtefälle,
 - c) gemäss Art. 7 Abs.6, Art. 34 Abs. 1, Art. 36 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 5 dieses Reglements.

⁹ Stand 01.04.2005 des Zürcher Index der Wohnbaupreise (100.0 Punkte)

- 2 Die Ausnahmewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.

Art. 49 Gebühren

- 1 Für die Prüfung der Baugesuche und Nutzungspläne, deren Beurteilung und den Verwaltungsaufwand, erhebt der Gemeinderat, gestützt auf die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden, eine Gebühr.
- 2 Die Aufwendungen und Auslagen, insbesondere für Zuzug von Fachleuten, Baukontrollen, die Nachführungskosten der Grundbuchvermessung, Expertisen, Reisekosten, usw., werden zusätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.

Art. 50 Beiträge

Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.

Art. 51 Strafen, Wiederherstellung

- 1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209 PBG) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.
- 2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Busse bis 40'000 Franken.
- 3 Wer die Vorschriften in den Art. 22, 23, 24 oder 31 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.
- 4 Im Übrigen gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52 Rechtsschutz

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

Art. 53 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 1. Dezember 1997 und die seitherigen Anpassungen.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht beschlossenen bzw. genehmigten Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie alle noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.
- 3 Der Gemeinderat überprüft innert eines Jahres nach Inkrafttreten dieses Reglements die vor dessen Inkrafttreten genehmigten Gestaltungspläne. Wo dieses Reglement die im Gestaltungsplan vorgesehene Überbauung ohne spezielle Regelung zulässt, leitet er das Verfahren zur Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes ein. Wo Gestaltungspläne im Widerspruch zu diesem Reglement stehen, setzt der Gemeinderat eine Frist zur Überarbeitung, nötigenfalls verbunden mit dem Erlass einer Planungszone.

An der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 beschlossen.

Änderungen beschlossen am 24. November 2013.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 751 vom 17. Juni 2011 mit Anordnungen und/oder Korrekturen genehmigt.

Änderungen genehmigt mit Entscheid: Nr. 333 vom 25. März 2014.

Nr. 1016 vom 23. September 2014

Anhang A

Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR), der Zone für Sport- und Freizeit (Art. 14 BZR) und der Grünzonen (Art. 15 BZR)

Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR)

A	Kirche	ES
B	Schulbauten und -anlagen	II
C	Friedhof	II

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 14 BZR)

D	Kinderspielplatz, Grillplatz	ES
E	Schützenhaus	III
F	Badeanlage	III

Grünzonen (Art. 15 BZR)

	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
①	Waldrand	<p>Die Grünzone Waldrand dient der Freihaltung von Waldabstandsbereichen.</p> <p>Sie ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Kleintierweide ist zulässig.</p>	III
②	Grünzone Wendelmatte	<p>Die Grünzone Wendelmatte dient der Freihaltung des Dorfrandes.</p> <p>Sie ist naturnah zu gestalten als artenreiche Naturwiese (Blumenwiese) und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen.</p> <p>Es dürfen keine Hochbauten erstellt oder Bodenversiegelungen vorgenommen werden.</p> <p>Einfriedungen sind nicht zulässig.</p> <p>Der südliche Bereich darf in Absprache mit den Grundeigentümern öffentlich genutzt werden, temporäre Nutzungen für Fest- und Sportveranstaltungen sowie zeitweises Parkieren auf der Wiese sind zulässig.</p>	II

③	Grünzone Chriesbaumhof	<p>Die Grünzone Chriesbaumhof dient der Freihaltung der Geländerippe.</p> <p>Sie ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen.</p> <p>Terrainveränderungen sind nicht zulässig, ausgenommen für die Erschliessungsstrasse im gestaltungsplanpflichtigen Bereich.</p>	III
④	Grünzone See	<p>Die Grünzone See dient der Freihaltung des Seeuferbereiches auf den Parzellen 417 (teilw.), 274 (teilw.), 134, 456, 154, 389 (teilw.) und 99 (teilw.).</p> <p>Bestehende Bauten haben Bestandesgarantie.</p> <p>Der Umgebungsbereich kann als Hausumschwung genutzt werden, soweit er nicht von der Grünzone Gewässer überlagert wird.</p>	II

Anhang B

Verzeichnis der Naturschutzzonen (Art. 21 BZR)

Zonenplan Landschaft

A	Breitenacherried	Feuchtgebiet
B	Angerrain	Trockengebiet
C	Rüti	Hangmoorgebiet
D	Stöckried	Feuchtgebiet
E	Stöck	Trockengebiet
F	Stutzberg	Trockengebiet
G	Gälle	Trockengebiet

Verzeichnis der kommunal geschützten Naturobjekte (Art. 30 BZR)

Zonenplan Siedlungsgebiet

1	Einzelbaum	altes Schützenhaus
2	Einzelbaum	Vorplatz Bootshafen
3	Einzelbaum	obere Seestrasse
4	Einzelbaum	Sagirain
5	Einzelbaum	Früemattli
6	Einzelbaum	Chliriede
7	Oberer Sägeweiher	

Zonenplan Landschaft

8	Einzelbaum	Steigaden
9	Einzelbaum	Lehmattberg
10	Einzelbaum	Räb
11	Einzelbaum	Räb
12	Quellbereich	Büel (ehemaliger Weiher)
13	Erratischer Block	

Verzeichnis der kantonal geschützten Naturobjekte (Information)

Zonenplan Siedlungsgebiet

21	Hecke Mülibach	beim Schulhaus / oberhalb Hauptstrasse
22	Hecke Mülibach	oberhalb Hauptstrasse (neu zu pflanzen)
23	Hecke	Chriesbaumhof
24	Hecke	Bäriwil
25	Hecke	Düribüel
26	Hecke	Düribüel
27	Hecke	Weidli
28	Hecke	Weidli
29	Hecke	Oberhus/Ziegelus

Zonenplan Landschaft

31	Hecke	Lehmattberg
32	Hecke	Dürübüel
33	Hecke	Wismatt
34	Hecke	Wismatt
35	Hecke	Im Tannli
36	Hecke	Rüti
37	Hecke	Chüematt
38	Hecke	Wissehrli
39	Hecke	Büel
40	Hecke	unterhalb Wiedebach
41	Ufergehölz	Ried
42	Schilf und Binsen	Breitenacher
43	Hecke	Scheidbächli Breitenacher

Anhang C

Verzeichnis der kantonalen Kulturdenkmäler (Information)

gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis vom 28. Februar 2009

Zonenplan Siedlungsgebiet

Objekt Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	GVL.10-Nr	Bewertung	Bau-gruppe
1	Pfarrkirche St. Wendelin	30	44	K-Objekt	A
2	Haus Untermühle, Seestrasse	32	2	K-Objekt	A
3	Haus Kappellmatt im Dorf	394	18	K-Objekt	A

Verzeichnis der Kulturobjekte (Art. 31 BZR, Information)

gemäss Bauinventar der Gemeinde Greppen vom 1. Juni 2011

Zonenplan Siedlungsgebiet

Objekt Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	GVL-Nr.	Bewertung	Bau-gruppe
4	Wohnhaus Sagihof	388	194	erhaltenswert	A
5	Pfarrhaus Greppen	9	6	schützenswert	A
6	Wohnhaus Alt-Lohrihaus	12 / 11	5 / 48	erhaltenswert	A
7	Wohnhaus Gändlihaus	15 / 16	7 / 129	schützenswert	A
8	Wohnhaus Oberhus	25	17	erhaltenswert	A
9	Gasthof Rigi	24	15	erhaltenswert	A
10	Wohnhaus Neubächtelhaus	23 21	11 300	schützenswert erhaltenswert	A
12	altes Wohnhaus Wissehrli	229	220	erhaltenswert	
13	Hotel Restaurant St. Wendelin	4	9	erhaltenswert	A
14	Bootshaus	141	9e	erhaltenswert	A
15	Gemeindehaus	28	13	erhaltenswert	A
16	Clubhaus Seemattli	100	51	erhaltenswert	
17	Ferienhaus Sunneziel	134	54	erhaltenswert	A
18	Waschhaus	19	300a	erhaltenswert	A

¹⁰ Gebäudeversicherung Luzern (GVL)

Objekt Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	GVL-Nr.	Bewertung	Bau-gruppe
19	Bauernhaus Steinmatt	52	16	erhaltenswert	
20	Bauernhaus Bäriwil	110	45	erhaltenswert	
21	Schiffsstation	3	49	erhaltenswert	A
22	Chalet Seeblick	157	40a	erhaltenswert	

Zonenplan Landschaft

Objekt Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	Gebäude Nr.	Bewertung	Bau-gruppe
11	Bildstöckli an Hauptstrasse	49	N.N.	erhaltenswert	
23	Gedenkstein Bärkli	111	N.N.	erhaltenswert	
24	Denkmal Bärkli	111	N.N.	erhaltenswert	
25	Steinbrücke Bärkli	111	N.N.	erhaltenswert	
26	Alpkreuz Chrüzboden	111	N.N.	erhaltenswert	
27	Grenzstein Chrüzboden	111	N.N.	erhaltenswert	
28	Räbalp Alpkreuz	111	N.N.	erhaltenswert	
29	Wegkreuz Kantonsstrasse	47	N.N.	erhaltenswert	
30	Grenzstein Kantonsstrasse	136	N.N.	erhaltenswert	

Archäologische Fundstelle (Art. 20 BZR, Information)

AFS Nr.	Name	Parzelle Nr.
284	Pfarrkirche St. Wendelin	30

Anhang D

Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)

		Anforderungen
G	Gestaltungsplan Ziegelhus	<p>Einpassung der Bebauung in die bewegte Topografie.</p> <p>Ermöglichung gewerblicher Bauten mit Lärmschutzfunktion für die hinterliegenden Gebiete entlang der Hauptstrasse.</p> <p>Sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Spiel- und Grillplatz Büelwäldli.</p> <p>Gewährleistung der Erschliessung des Gebietes Sulzli.</p> <p>Erhalt resp. Ersatzpflanzungen der Hochstamm-bäume im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes.</p>
G	Gestaltungsplan Sagi	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <p>¹ Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>² Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen.</p> <p>³ Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p>⁴ Das Fachgremium¹¹ erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele.</p> <p>⁵ Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden.</p> <p>⁶ Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M.</p> <p>⁷ Die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <p>⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.</p> <p>⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend.</p> <p>¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert.</p> <p>¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird.</p>

¹¹ Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.

		<p>¹² Insbesondere der Standort für die neu zu erstellende Fernheizzentrale muss gesichert sein.</p> <p>¹³ Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen.</p> <p>¹⁴ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden.</p> <p>¹⁵ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen.</p> <p>¹⁶ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen.</p>
G	Gestaltungsplan Wendelmatte	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <p>¹ Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>² Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen.</p> <p>³ Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p>⁴ Das Fachgremium¹² erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele.</p> <p>⁵ Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden.</p> <p>⁶ Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M.</p> <p>⁷ Die öffentliche Zugänglichkeit zur Schiffsstation ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <p>⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.</p> <p>⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend.</p> <p>¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert.</p> <p>¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird.</p> <p>¹² Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen.</p> <p>¹³ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden.</p>

¹² Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.

		¹⁴ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen. ¹⁵ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen.
--	--	--

Liste der bestehenden Bauungs- und Gestaltungspläne *Stand November 2014*

		Erlass- / Genehmigungsdatum
B1	Bebauungsplan Dorf	18. Dezember 1989; RRE Nr. 746 vom 22. März 1991 Änderung RRE Nr. 1016 vom 23. September 2014
G2	Gestaltungsplan Steinmatt	25. November 2013
G3	Gestaltungsplan Lohri	16. Juni 1994 Änderung 13. Oktober 1997
G4	Gestaltungsplan Chries- baumhofhalde	12. September 2005 koordinierter RRE vom 18. Oktober 2005
G5	Gestaltungsplan Sonnenter- rasse	04. Oktober 1985 Änderung 16. November 1993
G6	Gestaltungsplan Kleinrieden	15. März 1982 Änderung 05. September 1994
G7	Gestaltungsplan Gütsch	5. April 1993 Änderung 27. Januar 1998 Änderung 24. September 2001
G8	Gestaltungsplan Früemätteli	02. März 1999; VG 31. März 2000 Änderung 25. Juni 2012
G9	Gestaltungsplan Dorf	10. Februar 2003
G10	Gestaltungsplan Sagirain	25. Mai 1981 Änderung 30. Dezember 1997 Änderung 31. August 2000 Änderung 24. Februar 2003 Änderung 24. Januar 2006

Anhang E

Richtlinien des Gemeinderates vom 15. Juli 2013 für die Erstellung der Gestaltungspläne Wendelmatte und Sagi sowie für die Prüfung von Baugesuchen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes

1. Grundsätzliches

¹ Eine hohe Bebauungsqualität kann nicht mittels Vorschriften gesichert, sondern aufgrund intensiver Auseinandersetzung mit der speziellen Situation und dem konkreten Vorhaben erreicht werden. Aus dieser Erkenntnis sollen nicht nur der Bauherr und sein Architekt, sondern auch die Bewilligungsbehörde mit ihren Fachberatern in den Projektierungsprozess miteingebunden werden.

² Die Verfahrensrichtlinien regeln deshalb diese Zusammenarbeit und die aus dem Planungsprozess entstehenden Kosten.

³ Teilgestaltungspläne für die Gebiete Wendelmatte¹³, Sagi und für die öffentlichen Bauten und Anlagen sind möglich.

2. Verfahrensablauf

¹ Der Gesuchsteller legt mit einem Gestaltungsplanentwurf dar, nach welchen architektonischen und planerischen Prinzipien der Dorferweiterungsbereich Wendelmatte und Sagi überbaut werden soll. Dabei sind insbesondere die Volumen, deren Gliederung, die Formgebung, die Proportionen, die Funktionen der Gebäude und Aussenräume sowie die Baumaterialien zu behandeln.

² Der Gemeinderat überträgt die Prüfung einem Fachgremium. Dieses besteht aus Vertretern der Bau- und Planungskommission Greppen und des Gemeinderates, ergänzt durch je eine/einen ArchitektIn und eine/einen LandschaftsarchitektIn und der/dem OrtsplanerIn. Das Fachgremium beurteilt den Gestaltungsplanentwurf und unterbreitet dem Gemeinderat seine Empfehlungen.

³ Die kantonalen Denkmalpflege und die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) nimmt im Rahmen einer Vorprüfung zu den Gestaltungsplänen Wendelmatte und Sagi Stellung.

⁴ Der Gemeinderat legt, aufbauend auf diesen Empfehlungen, die Randbedingungen für die Behandlung der Baueingabe fest.

⁵ Führt dieses Verfahren nach Punkt 1 bis 3 nicht zu einer Festlegung eines Gestaltungsplanes, da z.B. die angestrebten Qualitätsziele nicht erreicht werden, kann das Verfahren wiederholt werden. Führt auch der zweite Durchlauf nicht zum Ziel, so lässt der Gemeinderat, auf Antrag des Eigentümers, durch einen oder mehrere von ihm gewählten Architekten einen Gestaltungsplan erarbeiten, der dann ebenfalls den Verfahrensschritten 2 und 3 unterliegt.

⁶ Zur Beurteilung des Bauvorhabens wird das Fachgremium erneut zur Stellungnahme herangezogen. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche und legt allfällige Auflagen fest.

¹³ Auch Wirtshaushof genannt

3. Kosten

- ¹ Die Planungs- und Projektierungskosten trägt vollumfänglich der Eigentümer (Gesuchsteller).
- ² Ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes im Sinne von Kap. 2. Abs. 5 dieser Richtlinien, durch die Gemeinde erforderlich, so teilen sich der Eigentümer und die Gemeinde je hälftig in die Kosten.
- ³ Die Projektierung gemäss Kap. 2 Abs. 6 dieser Richtlinie geht jedenfalls zulasten des Eigentümers.
- ⁴ Die verwaltungsintern entstehenden Kosten inkl. der Kosten Dritter für die Beurteilung und Prüfung des Gestaltungsplanes und der Baugesuche werden mittels Gebühren vollumfänglich verrechnet.
- ⁵ Die Aufwendungen für die beigezogenen Fachleute gehen hälftig zu Lasten des Eigentümers und der Gemeinde.