

## Gemeinde Greppen

### Revision Bebauungsplan Dorf

Synoptische Darstellung der Vorschriften zum Bebauungsplan vom 18. Dezember 1989 (Stand 24. November 2013) - Entwurf revidierte Vorschriften, Stand: 21.11.2024 (öffentliche Auflage)

Schwarz:	Unverändert
rot:	materielle Änderungen
Schwarz durchgestrichen:	gelöscht

#### Abkürzungen

PBG Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2021)  
PBV Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2023)  
BZR Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen vom 28. November 2010 (Stand 24. November 2013), zurzeit in Revision

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<b>Art. 1 Geltungsbereich</b>	<b>Art. 1 Geltungsbereich</b>	
Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Dorf bezeichneten Perimeter.	1 Diese Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan Dorf bezeichneten Perimeter. <b>Der innere Perimeter umfasst den Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS, der äussere Perimeter den Umgebungsbereich.</b>	<i>Bezeichnung gemäss Gutachten ENHK VISOS-kompatibel angepasst.</i>
<b>Art. 2 Zweckbestimmung</b>	<b>Art. 2 Zweckbestimmung</b>	
Der Bebauungsplan Greppen Dorf legt, in Ergänzung des Art. 27 BZR, die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete und das äussere Erscheinungsbild des Dorfes Greppen erhaltende Bauentwicklung fest und ordnet die möglichen Standorte der Bauten und Aussenräume.	1 Der Bebauungsplan Greppen Dorf legt, in Ergänzung des <del>Art. 27 BZR</del> , die wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete <del>und das äussere Erscheinungsbild des Dorfes Greppen</del> erhaltende Bauentwicklung fest <del>und ordnet die möglichen Standorte der Bauten und Aussenräume.</del>	
	2 Er bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung mit seinen Werten und Qualitäten, seiner Umgebung sowie die sinnvolle Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten mit einem gewissen Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.	<i>Zielsetzungen und Zweck verankert</i>
	<b>Art. 3 Gestaltung und Qualitätssicherung</b>	
	1 Bauten, Anlagen und deren Umschwung haben sich in Ausmass, Form und Massstäblichkeit gut in die prägende bauliche und landschaftliche Umgebung einzuordnen. Durch Stellung und Gliederung der Bauten ist die Struktur des Ortsbildes zu bewahren oder sinnvoll zu ergänzen. 2 Bestehende Bauten, die im Widerspruch zu Abs. 1 stehen, sind im Fall eines Um-, Ersatz- oder Neubaus so zu verbessern, dass eine bessere Einordnung erreicht wird. 3 Innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS verlangt die baurechtliche Bewilligung durch die kom-	<i>Qualitätssicherung, bei grösseren, zentralen Projekten Qualität mittels Wettbewerben/Variantenstudien sichern; objektorientierte Planung → Richtlinien im Anhang</i>  <i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 präzisieren.</i>  <i>Einsetzung und Kompetenzübertragung des Fachgremiums aus Richtlinie hierhin verschoben.</i>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	<p>munale Baubehörde auch eine Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege. Der Gemeinderat überträgt die Prüfung und Beurteilung der Bauprojekte einem Fachgremium, bestimmt dessen Zusammensetzung und erlässt ein Pflichtenheft. Das Fachgremium setzt sich mehrheitlich aus Fachleuten zusammen (Fachbereiche Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung) sowie einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege. Es gelten die Richtlinien im Anhang dieser Vorschriften, wobei die kommunale Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen ist.</p> <p>4 Bei Ersatzbauten für erhaltens- und schützenswerte Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar<sup>1</sup> und bei Kulturdenkmälern nach Zerstörung sowie bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, insbesondere angrenzend anschützenswerte Ortsbild, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien verschiedener Architekturbüros verlangen.</p> <p>5 Ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS kann der Gemeinderat ein Fachgremium und/oder die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung der Bauprojekte beiziehen. Die kommunale Baubehörde ist bereits während der Projektierung beizuziehen.</p>	<p><i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 Ergänzung bzgl. Zusammensetzung und Verweis auf Pflichtenheft inkl. Kompetenzdelegation.</i></p> <p><i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 Zerfall streichen und Schlüsselstellen präzisieren.</i></p>
<b>Art. 3 Baubereich A</b>	<del><b>Art. 3 Baubereich A</b></del>	
Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden.	<del>Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche A erstellt werden.</del>	
<b>Art. 4 Baubereich B</b>	<del><b>Art. 4 Baubereich B</b></del>	
Im Baubereich B dürfen Bauten mit einer maximalen Höhe von 3 m gemessen ab Niveau der Zufahrt (gemäss Punkt	<del>Im Baubereich B dürfen Bauten mit einer maximalen Höhe von 3 m gemessen ab Niveau der Zufahrt (gemäss Punkt</del>	

<sup>1</sup> Inkraftsetzung BILU Greppen 01.06.2011

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
14; im Bebauungsplan mit Pfeil dargestellt) erstellt werden. Wo keine Zufahrt bezeichnet ist, sind im Baubereich B nur Unterniveaubauten im Sinne von § 125 PBG zulässig.	<del>14; im Bebauungsplan mit Pfeil dargestellt) erstellt werden. Wo keine Zufahrt bezeichnet ist, sind im Baubereich B nur Unterniveaubauten im Sinne von § 125 PBG zulässig.</del>	
	<b>Art. 4 Umbauten bestehender Gebäude</b>	
<b>Art. 9 Kulturobjekte</b>	<del><b>Art. 9 Kulturobjekte</b></del>	
Kulturobjekte sind wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen bzw. mit derselben Geschoszahl wieder aufzubauen. Die bestehende Vollgeschoszahl darf nicht überschritten werden.	<del>1 Kulturobjekte sind wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen bzw. mit derselben Geschoszahl wieder aufzubauen. Die bestehende Vollgeschoszahl darf nicht überschritten werden.</del>	<i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 fehlt Artikel zur Erhaltungspflicht der Bauten, daher wird 1. Satz belassen. Erhalt ist übergeordnet geregelt: § 1 Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, § 142 PBG, BILU).</i>
	2 Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau der nicht inventarisierten Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil erfolgen, wobei Bauten und Bauteile, die dem Gestaltungsgrundsatz widersprechen, zu optimieren und allfällige störende Elemente zu entfernen sind, oder gemäss den Vorgaben von Art. 5.	<i>Für Um- und Neubauten werden teilweise Baulinien festgelegt, sonst gelten die ordentlichen Grenzabstände gem. § 122 abhängig von der zulässigen Gesamthöhe.</i>
<b>Art. 10 Neubauten</b>	<del><b>Art. 10 5 Neubauten</b></del>	
Soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben enthält, ist Art. 27, Abs. 4 BZR anzuwenden ( <i>Anhang</i> ).	<del>Soweit der Bebauungsplan keine anderen Angaben enthält, ist Art. 27, Abs. 4 BZR anzuwenden.</del>	
<p><i>Art. 27 Abs. 4:</i>  <i>Bauweise: offen</i>  <i>Vollgeschoszahl: maximal 3 (wobei das 3. Geschoss in das DG integriert werden muss)</i>  <i>Gebäudehöhe: max. 7.5 m</i>  <i>Firshöhe: max. 15 m</i>  <i>Gebäuelänge max. 20 m</i>  <i>Az: im Rahmen des bestehenden Bauvolumens</i>  <i>ES III</i></p>	<p>1 Ersatz- und Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild und Aussenraumgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einfügen. Insbesondere die Gesamthöhe hat sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren und darf einen Maximalwert von 15 m nicht überschreiten.  Von der traufseitigen Fassadenhöhe und der Gebäuelänge gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR kann der Gemeinderat nach Anhörung des Fachgremiums eine Abweichung bewilligen.</p> <p>2 Wo keine Baulinien oder Pflichtbaulinien bestehen, gilt der</p>	<p><i>Nur maximale Gesamthöhe festlegen. Von der Fassadenhöhe und Gebäuelänge gemäss BZR kann abgewichen werden. Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 ist zu präzisieren, dass kein Anspruch auf Maximalhöhe besteht.</i></p> <p><i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 sind Grenz- und</i></p>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	<p>minimale Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 133 Abs. 1 lit. a., b. und m. PBG unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen im Einzelfall Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bewilligen.</p>	<p>Gebäudeabstände verbindlich festzulegen. Ausnahmen in § 133 Abs. 1 geregelt, Voraussetzung Näherbaurecht geregelt (§ 133 Abs. 1 lit. m). Gem. Vorprüfungsbericht 01.10.2024 bemisst sich der Grenzabstand nicht nach der Höhe der tatsächlich realisierten Baute, sondern nach der in der jeweiligen Zone zulässigen Gesamthöhe (vgl. Erläuterungen zu § 122 Abs. 1 PBG).</p>
<p>Werden bestehende Bauten ersetzt oder werden neue Bauten erstellt, so ist dies nur gemäss des im Bebauungsplan dargestellten Rahmens möglich. Dieser enthält insbesondere:</p> <p>a) Die Zahl und der ungefähre Standort der Baukörper. b) Die Bauweise: - Einzelbau bzw. - Zusammenbau oder Einzelbau. c) Firstrichtung mit Angabe der Gradabweichung von der Nordrichtung. Von dieser Richtung darf bis 10° abgewichen werden. Wo mehrere Neubauten erstellt werden, soll von Gebäude zu Gebäude hinsichtlich Gestaltung, Volumen und Stellung leicht variiert werden. d) Die zulässigen Flachdächer. e) Die maximal zulässige Geschossfläche pro Vollgeschoss. Innerhalb von Baubereichen mit mehreren Baukörpern ist eine Verschiebung der Geschossflächen von +/- 10 % pro Vollgeschoss zulässig. f) Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in Abweichung von Art. 27, Abs. 4 BZR (drei Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss integriert werden muss). g) Auf den Parz.-Nrn. 4 und 50 (neu 353, 354, 355, 365) beträgt die max. zulässige Firsthöhe in Abweichung von Art. 27, Abs. 4 BZR 13 m.</p>	<p><del>Werden bestehende Bauten ersetzt oder werden neue Bauten erstellt, so ist dies nur gemäss des im Bebauungsplan dargestellten Rahmens möglich. Dieser enthält insbesondere: a) Die Zahl und der ungefähre Standort der Baukörper. b) Die Bauweise: - Einzelbau bzw. - Zusammenbau oder Einzelbau. c) Firstrichtung mit Angabe der Gradabweichung von der Nordrichtung. Von dieser Richtung darf bis 10° abgewichen werden. Wo mehrere Neubauten erstellt werden, soll von Gebäude zu Gebäude hinsichtlich Gestaltung, Volumen und Stellung leicht variiert werden.</del></p> <p>3 Bei der Stellung der Bauten ist die Hauptfirstrichtung der schützens- und erhaltenswerten Gebäude mit der Giebelständigkeit zum See zu übernehmen, wobei die wichtigsten Sichtachsen zum See freizuhalten sind.</p> <p><del>d) Die zulässigen Flachdächer. e) Die maximal zulässige Geschossfläche pro Vollgeschoss. Innerhalb von Baubereichen mit mehreren Baukörpern ist eine Verschiebung der Geschossflächen von +/- 10 % pro Vollgeschoss zulässig. f) Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse in Abweichung von Art. 27, Abs. 4 BZR (drei Vollgeschosse, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss integriert werden muss).</del></p>	<p><i>c) Giebelständigkeit zum See sichern, Sichtachsen vom/zum-See sichern.</i></p> <p><i>Kein Eintrag im Plan, Erläuterungen im Planungsbericht</i></p>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	<p>4 Auf den Parzellen-Nrn. 4 und 50 (neu 353, 354, 355, 365) 353, 354, 365, 404 und 464 beträgt die max. zulässige Firsthöhe Gesamthöhe in Abweichung von Art. 27 7 Abs. 4 BZR 13 m.</p>	<p><i>Anpassung der Parzellen Nrn. an die aktuelle Situation</i></p>
<p><b>Art. 5 Kleinbauten und Unterniveaubauten</b></p>	<p><b>Art. 5 6 Kleinbauten und Unterniveaubauten</b></p>	
<p>Kleinbauten im Sinne der kant. Gesetzgebung wie z. B. Geräteschöpfe und Gartenlauben dürfen unter Einhaltung der kant. Bestimmungen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Garagebauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</p>	<p>1 Kleinbauten im Sinne der kant. Gesetzgebung wie z. B. Geräteschöpfe, <del>und</del> Gartenlauben <b>und Garagenbauten</b> dürfen unter Einhaltung der kant. Bestimmungen <del>auch ausserhalb der Baubereiche</del> erstellt werden. <del>Garagebauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.</del></p>	
<p>Soweit ausserhalb der Baubereiche die Flächen nicht als erhaltenswerte Grünflächen bezeichnet sind, sind Unterniveaubauten, welche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig.</p>	<p>2 Soweit <del>ausserhalb der Baubereiche die Flächen nicht als</del> <b>keine</b> erhaltenswerten Grünflächen bezeichnet sind, sind Unterniveaubauten <b>und unterirdische Bauten</b>, <del>welche vollständig unter dem gewachsenen Terrain liegen</del>, im Rahmen der kantonalen Gesetzgebung zulässig.</p>	
<p><b>Art. 6 Erhaltenswerte Grünflächen</b></p>		
<p>Die erhaltenswerten Grünflächen sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Es dürfen weder Hochbauten, Unterniveaubauten, Parkplätze (z. B. mit Rasengittersteinen) noch Kleinbauten erstellt werden.</p>		<p><i>Nach unten verschoben.</i></p>
<p><b>Art. 7 Baulinien</b></p>	<p><b>Art. 7 Baulinien</b></p>	
<p>Die Baulinien treten an Stelle der Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Bachabstände etc.).</p>	<p><del>Die Baulinien treten an Stelle der Abstandsvorschriften (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Bachabstände etc.).</del></p>	
	<p>1 Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Pflichtbaulinien legen im Sinne der §§ 30 und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest. 2 An die Pflichtbaulinien, die der baulichen Gestaltung und</p>	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	<p>dem Ortsbildschutz dienen, ist zwingend zu bauen. Eine Abweichung kann vom Gemeinderat unter Einbezug des Fachgremiums bewilligt werden, sofern diese durch ein mindestens gleichwertiges öffentliches Interesse begründet ist.</p> <p>3 Die übrigen Baulinien regeln die Überbaubarkeit und zulässige Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften.</p>	<p><i>Pflichtbaulinien dienen dem Ortsbildschutz und sichern prägende Fassaden und Räume.</i></p> <p><i>Abweichung zulassen im öffentlichen Interesse (z. B. Verkehrssicherheit, Energie usw.) mit Fachgremium ohne Mass</i></p>
<p><b>Art. 8 Lauben und Balkone</b></p>	<p><b>Art. 8 Lauben und Balkone</b></p>	
	<p>1 Lauben und Balkone sind innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS nur unter dem traufseitigen Dachvorsprung und im Giebeldreieck gestattet. Sie dürfen nicht über die Giebelfassade bzw. den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen.</p>	
<p>Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen, unter Einhaltung der kantonalen Abstandsvorschriften, auch über die Baulinie hinausragen, sofern dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p>2 Lauben, Balkone und andere Anbauten dürfen <b>ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS</b>, unter Einhaltung der kantonalen Abstandsvorschriften, auch über <b>den traufseitigen Dachvorsprung und</b> die Baulinie hinausragen, sofern dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3 Verglaste Balkone sind in der Regel nicht zulässig. Ausnahmen können als bauliche Massnahmen zur Einhaltung lärmrechtlicher Anforderungen bewilligt werden.</p>	<p><i>Grundsätzliches Verbot von verglasten Balkone, gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 Ausnahmen für Lärmschutz vorsehen.</i></p>
<p><b>Art. 9 Kulturobjekte</b></p>		<p><i>nach oben verschoben</i></p>
<p>Kulturobjekte sind wo möglich zu erhalten. Müssen sie ersetzt werden, so sind sie im selben Volumen bzw. mit derselben Geschoszahl wieder aufzubauen. Die bestehende Vollgeschoszahl darf nicht überschritten werden.</p>		

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<p><i>Art. 27 Abs. 5 BZR Dorfzone (Anhang)</i>  <i>Die Gebäude haben ein ca. 45° geneigtes Dach aufzuweisen, das mit engobierten Biberschwanzziegeln bedeckt ist. Der GR kann Flachdachbauten, soweit sie ins Ortsbild passen, zulassen.</i>  <i>Dachausbauten haben in Form der ortsüblichen Spitz- und Halbwalmdächer zu erfolgen. Die Fenster sind in der Regel mit Jalousieläden zu versehen.</i></p>	<p><b>Art. 9 Dachgestaltung</b></p> <p>1 Dachform und Dachneigung haben sich den bestehenden schützens- und erhaltenswerten Gebäuden anzupassen. Auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleich geneigter Neigung von 35° bis 45° zulässig, die mit Tonziegeln in ortsüblicher Form und Farbe gedeckt sind.</p> <p>2 Das Dach ist im ortsüblichen Sinn allseitig vorspringend auszugestalten.</p> <p>3 Der Gemeinderat kann für Klein- und Anbauten, für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Ergänzungsbauten, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen, nach Anhörung des Fachgremiums Ausnahmen gestatten.</p>	<p><i>Flachdächer nicht generell verbieten, auf Klein-/Anbauten, Ergänzungsbauten und untergeordneten Bauten sind Ausnahmen möglich.</i></p>
<p><b>Art. 11 Dachaufbauten und -einschnitte</b></p>	<p><del><b>Art. 11 Dachaufbauten und -einschnitte</b></del></p>	
<p>Neue Schleppegauben (Lukarnen ohne Giebeldächer) und neue Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bestehende Schleppegauben und Dacheinschnitte dürfen hingegen erneuert werden. Im Übrigen gilt Art. 27, Abs. 5 BZR.</p>	<p>4 Neue Schleppegauben (Lukarnen ohne Giebeldächer) und neue Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Bestehende Schleppegauben und Dacheinschnitte dürfen hingegen erneuert werden. <del>Im Übrigen gilt Art. 27, Abs. 5 BZR.</del> <b>Einzelne Dachflächenfenster sind ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS zulässig, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</b></p>	<p><i>Dachflächenfenster müssen sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</i></p>
	<p><b>Art. 10 Fassadengestaltung, Materialisierung</b></p>	
	<p>1 Die Gliederung, die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden haben die herkömmliche ortsübliche Bauweise zu respektieren.</p>	
<p><b>Art. 12 Öffentliche Fusswege</b></p>	<p><del><b>Art. 12</b></del> <b>11 Öffentliche Fusswege</b></p>	
<p>Für die dargestellten öffentlichen Fusswege sind öffentliche Fusswegrechte zu begründen.</p>	<p>1 Für die dargestellten öffentlichen Fusswege sind öffentliche Fusswegrechte zu begründen.</p>	<p><i>Sicherung der Fusswegverbindung zur Wendelmatte bis zum Pfarrhaus notwendig (Lage schematisch) → auf Erschliessungsrichtplan abgestimmt</i></p>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
<b>Art. 13 Parkplätze</b>	<b>Art. <del>13</del> 12 Parkplätze</b>	
Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen offenen Parkplätze dargestellt.	<p><del>1 Im Bebauungsplan sind die max. zulässigen offenen Parkplätze dargestellt.</del> Die notwendigen Abstellplätze sind vorzugsweise unterirdisch zu erstellen.</p> <p>2 Garagen sind, falls sie nicht unterirdisch erstellt werden, in das Gebäude zu integrieren. Der Gebäudeumschwung darf durch Abstellplätze nur unwesentlich geschmälert werden.</p> <p>3 Die Pflichtabstellplätze gemäss BZR gelten als Richtwerte. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen. In diesem Falle ist keine Ersatzabgabe gemäss Art. 42 Abs. 6 BZR zu leisten.</p>	<i>PP nicht mehr im BP darstellen, keine PP-Zahlen festlegen, neue Vorschrift zur Anordnung.</i>
Bis die Parz.-Nrn. 203 und 202/205 für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verwendet werden, dürfen provisorische öffentliche Parkieranlagen erstellt werden.	<del>Bis die Parz.-Nrn. 203 und 202/205 für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung verwendet werden, dürfen provisorische öffentliche Parkieranlagen erstellt werden.</del>	<i>löschen, neu: multifunktionale Fläche</i>
<b>Art. 14 Zufahrten zu Sammelparkierungsanlage</b>	<b>Art. <del>14</del> Zufahrten zu Sammelparkierungsanlage</b>	
Die dargestellten Zufahrten dürfen nicht durch bauliche Massnahmen verbaut werden; es sei denn, eine gleichwertige Zufahrt wird durch geeignete Massnahmen gesichert.	<del>Die dargestellten Zufahrten dürfen nicht durch bauliche Massnahmen verbaut werden; es sei denn, eine gleichwertige Zufahrt wird durch geeignete Massnahmen gesichert.</del>	<i>Es sind keine Zufahrten in Planung, daher kann der Artikel gelöscht werden</i>
<b>Art. 6 Erhaltenswerte Grünflächen</b>	<b>Art. <del>6</del> 13 Erhaltenswerte Grünflächen</b>	<i>Von oben verschoben.</i>
Die erhaltenswerten Grünflächen sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Es dürfen weder Hochbauten, Unterniveaubauten, Parkplätze (z. B. mit Rasengittersteinen) noch Kleinbauten erstellt werden.	<p>1 Die erhaltenswerten Grünflächen sind als Garten- oder Rasenfläche zu nutzen. Die Grünfläche beim Schulhaus dient als Spielfläche und kann befestigt werden. Es dürfen weder Hochbauten Gebäude, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Parkplätze (z. B. mit Rasengittersteinen) noch Kleinbauten erstellt werden. Vorbehalten bleibt Art. 16.</p> <p>2 Bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Lösung können die Grünflächen innerhalb des Grundstücks,</p>	<i>Art. 16 = Containerstandplatz</i>

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
	unter Beibehaltung ihrer Dimension, anders angeordnet werden.	
<b>Art. 15 Bepflanzung, Grünflächengestaltung</b>	<b>Art. <del>15</del> 14 Bepflanzung, Grünflächengestaltung</b>	
Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben Bepflanzungsaufgaben machen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben hinsichtlich der Garten- und Grünflächengestaltung dem Dorf-Charakter gerecht wird.	1 Der Gemeinderat kann im Rahmen von Bauvorhaben Bepflanzungsaufgaben machen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungskonzept einzureichen. Darin ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben hinsichtlich der Garten- und Grünflächengestaltung dem Dorfcharakter <b>sowie dem ökologischen Ausgleich</b> gerecht wird. <b>Die ökologische Vernetzung ist zu fördern. Ausserhalb von Gärten sind mehrheitlich einheimische standorttypische Arten zu verwenden. Am Siedlungsrand ist der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft mit ökologisch wertvollen Strukturen zu gestalten.</b>	<i>Gem. Rückmeldung rawi vom 08.04.2024 ergänzt; Beispiele in Planungsbericht, nicht in Vorschriften → (z. B. Einzelbäumen, Obstgärten, Trockensteinmauern, Hecken, Blumenwiesen, ...).</i>
	<b>Art. 15 Multifunktionsfläche</b>	
	1 Die Multifunktionsflächen beim Schulhaus-, Kirchen- und Gemeindehausareal dienen als Sportplatz, Schulhausplatz, Grünfläche, öffentliche Plätze und für temporäre Abstellplätze.	
	<b>Art. 16 Containerstandplatz</b>	
	1 Innerhalb der Grünfläche bei der Parzelle Nr. 139 ist die Erstellung einer Unterflurcontainer-Anlage mit oberirdischen Einwurfstellen zulässig. Sie muss sich gut in die Umgebung eingliedern, ohne die Grünfläche massgeblich zu beeinträchtigen.	
<b>Art. 16 Zone für öffentliche Zwecke</b>	<b>Art. <del>16</del> 17 Zone für öffentliche Zwecke</b>	
Die Nutzung (Hochbauten, Parkierung, Aussenraumgestaltung) der Zone für öffentliche Zwecke wird im Sinne von	1 Die Nutzung (Hochbauten, Parkierung, Aussenraumgestaltung) der Zone für öffentliche Zwecke wird im Sinne von	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
Art. 30 BZR durch den Gemeinderat bestimmt.	Art. 13 BZR durch den Gemeinderat bestimmt.	
<b>Art. 17</b>		
[aufgehoben]		<i>Wendelmatte, aufgehoben</i>
<b>Art. 18 Ausnahmen</b>	<b>Art. 18 Ausnahmen</b>	
Wo das zulässige 3. Vollgeschoss im Dach integriert werden muss, beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe 1.2 m. Sind höhere Gebäude zulässig, so sind die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen entsprechend anzupassen.	<del>1 Wo das zulässige 3. Vollgeschoss ins Dach integriert werden muss, beträgt die maximal zulässige Kniestockhöhe 1.2 m. Sind höhere Gebäude zulässig, so sind die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen entsprechend anzupassen.</del>	<i>Kniestockhöhe nicht mehr relevant, nur noch Gesamthöhe limitierend → gesamten Absatz löschen</i>
Beim Zusammenbau einzelner Häuser beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 30 m. Zusammengebaute Häuser sind, als Einzelbaukörper erkennbar, gut zu gliedern.	<del>1</del> Beim Zusammenbau einzelner Häuser <b>Gebäude</b> beträgt die max. zulässige Gebäudelänge 30 m. Zusammengebaute Häuser <b>Gebäude</b> sind, als Einzelbaukörper erkennbar, gut zu gliedern.	
Führen Bau- und Zonenreglementsbestimmungen hinsichtlich Gebäude- oder Firsthöhe zu einer Bauweise, welche der Zielsetzung der Dorfzone zuwider läuft, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten.	<del>2</del> Führen Bau- und Zonenreglementsbestimmungen hinsichtlich Gebäude- oder First <b>Gesamthöhe</b> zu einer Bauweise, welche der Zielsetzung der Dorfzone zuwiderläuft, kann der Gemeinderat Abweichungen gestatten.	
	<b>Art. 19 Inkrafttreten</b>	
	<del>1</del> Diese Bestimmungen treten mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Alle zur Zeit des Inkrafttretens erstinstanzlich noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
Anhang E BZR vom 28.11.10 (Stand 24.11.13)	<b>Anhang A</b>	
Richtlinien des GR vom 15.07.2013 für die Erstellung der GP Wendelmatte und Sagi sowie für Prüfung von Baugesuchen im Geltungsbereich des GP	<b>Richtlinien für die Prüfung von Baugesuchen im Rahmen des begleiteten Verfahrens</b>	<i>Frühzeitiger Einbezug der Fachkommission → bereits in den Vorschriften verankern, dass vor der Projektierung Bewilligungsbehörde/Fachkommission zu kontaktieren ist; Machbarkeitsstudie, Ideen, Skizzen verlangen, um präzise Vorgaben machen zu können.</i>
Grundsätzliches [...]		
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.	1. Der Gesuchsteller legt <b>anhand von Variantenstudien und Skizzen das Überbauungs- und Freiraumkonzept dar</b> . 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 einen LandschaftsarchitektIn und der/dem OrtsplanerIn. Das Fachgremium beurteilt den Gestaltungsplanentwurf und unterbreitet dem Gemeinderat seine Empfehlungen.	<del>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 einen LandschaftsarchitektIn und der/dem OrtsplanerIn sowie einer VertreterIn der kantonalen Denkmalpflege.</del> 2. Das Fachgremium beurteilt <b>das Überbauungs- und Freiraumkonzept</b> und unterbreitet dem Gemeinderat seine Empfehlungen.	<i>Erster Satz unter Art. 3 verschoben und ergänzt. Zusammensetzung des FG wird offen gelassen.</i>
3. Die kantonale Denkmalpflege und die Dienststelle rawi nimmt im Rahmen einer Vorprüfung zu den GP Wendelmatte und Sagi Stellung.	3. Die kantonale Denkmalpflege und die Dienststelle rawi nimmt im Rahmen einer Vorprüfung zum <b>Projekt</b> Stellung.	
4. Der Gemeinderat legt, aufbauend auf diesen Empfehlungen, die Randbedingungen für die Behandlung der	4. Der Gemeinderat legt, aufbauend auf diesen Empfehlungen, die <del>Rand</del> <b>Rahmenbedingungen</b> für die Behandlung der	

Rechtskräftige Vorschriften	Entwurf Vorschriften revidiert	Kommentare
Baueingabe fest.	Baueingabe fest.	
<p>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.</p>	<p>5. Führt dieses Verfahren nach Punkt 1 bis 3 nicht zu einem <b>bewilligungsfähigen Bauprojekt</b>, da z. B. die angestrebten Qualitätsziele nicht erreicht werden, kann das Verfahren wiederholt werden. Führt auch der zweite Durchlauf nicht zum Ziel, lässt der Gemeinderat, auf Antrag des Eigentümers, durch einen oder mehrere von ihm gewählten Architekten <b>ein Bauprojekt</b> erarbeiten, das dann ebenfalls den Verfahrensschritten 2 und 3 unterliegt.</p>	
<p>6. Zur Beurteilung des Bauvorhabens wird das Fachgremium erneut zur Stellungnahme herangezogen. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche und legt allfällige Auflagen fest.</p>	<p>6. Zur Beurteilung des Bauvorhabens wird das Fachgremium erneut zur Stellungnahme herangezogen. Der Gemeinderat entscheidet über die Baugesuche und legt allfällige Auflagen fest.</p>	
Kosten [...]		