

Luzern, 31. März 2025/PB

S:\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\50 Erlass\BZR\BZR_Synopse_Erlass_V2.docx

Gemeinde Greppen

Teilrevision Bau- und Zonenreglement

Synoptische Darstellung des Bau- und Zonenreglements (BZR) vom November 2014 und dem revidierten BZR, Stand Erlass vom 31.03.2025.

Schwarz: unverändert

durchgestrichen: gelöscht

Rot: materielle Änderungen

Abkürzungen

M-BZR	Muster-Bau- und Zonenreglement, Kanton Luzern, Stand Februar 2021
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (Nr. 735; Stand 1. Januar 2021)
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern (Nr. 736; Stand 1. Januar 2021)
BZR	Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen vom November 2014

Rechtsgültiges BZR vom November 2014	Revidiertes BZR	<i>Bemerkungen</i>
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):	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	1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	
Art. 1 Geltungsbereich	Art. 1 Geltungsbereich	
1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR) gilt für das ganze Gemeindegebiet.	1 Das Bau- und Zonenreglement (BZR) gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
2 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.	2 Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.	
Art. 2 Rechtscharakter	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.	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.	
	Art. 2a Zweck	<i>aus Muster-BZR</i>
	Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedelung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Insbesondere ist die empfindliche Lage am See mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) gebührend zu berücksichtigen. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.	<i>Ergänzung ISOS und BLN</i>

	Art. 2b Klimaschutz und Klimaadaptation	<i>aus Muster-BZR</i>
	Den Themen Klimaschutz und Klimaadaptation ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Versiegelung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.	
2 NUTZUNGSPLANUNG	2 NUTZUNGSPLANUNG	
2.1 Allgemeines	2.1 Allgemeines	
Art. 3 Baulinien	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.	1 Vorbauten wie Dachvorsprünge, Balkone, Eingangstreppen u.dgl. dürfen bis maximal 1.00 m, maximal 1.50 m über Baulinien hinausragen, soweit dadurch die Verkehrsflächen, insbesondere für Fussgänger, nicht übermässig eingeschränkt werden.	<i>Aufheben; Abstand zum Gewässer durch GWR gesichert; keine weitere Festlegung notwendig.</i>
2 Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.	2 Ausnahmen im Sinne von § 88 Abs 2 Strassengesetz (StrG) sind zulässig.	
Art. 4 Ausnützungsziffern	Art. 4 Ausnützungsziffern Überbauungsziffer	
1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Ausnützungsziffer 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.	1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Ausnützungsziffer Überbauungsziffer 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.	<i>Anpassung Baubegriffe</i>
2 Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt der Faktor 1.0.	2 Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt der Faktor 1.0.	<i>AZ wird durch ÜZ ersetzt</i>
	3 Für die folgenden Bauten gilt die nachfolgende, zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer, sofern bei den Zonenbestimmungen keine abweichenden Überbauungsziffern festgelegt sind: a) Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe 0.06 b) Kleinbauten und Anbauten mit Nebennutzflächen und max. 4.5 m Gesamthöhe 0.06 c) Unterniveaubauten 0.06	<i>aus Muster-BZR gem. § 13 PBV</i>

		4 In den Wohn- und Mischzonen erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer bei Doppeleinfamilienhäusern um 20 %, sofern sie nicht Teil eines Gestaltungsplans sind.	für Doppel-EFH v. a. zur Sicherung der Bestandesbauten, Reihen-EFH sollen nicht gefördert werden, wenn kein GP erstellt wird.
Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen		Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen	
Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:		Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:	
<u>Bauzonen</u> 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		<u>Bauzonen</u> 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 Gewässerraum GrG Verkehrszone Vz	
<u>Nichtbauzonen</u> Landwirtschaftszone Lw Übriges Gebiet a üGa Übriges Gebiet b üGb Übriges Gebiet c üGc		<u>Nichtbauzonen</u> Landwirtschaftszone Lw Übriges Gebiet a üGa Übriges Gebiet b üGb Reservezone R Übriges Gebiet c üGc	
<u>Schutzzonen und Schutzobjekt</u> Archäologische Fundstelle AFS (Informations-Element) Naturschutzzone Ns Freihaltezone Fh Landschaftsschutzzone Ls		<u>Schutzzonen und Schutzobjekt</u> Archäologische Fundstelle AFS (Informations-Element) Naturschutzzone Ns Freihaltezone Fh Freihaltezone Gewässerraum FhG Landschaftsschutzzone Ls	
<u>Gefahrenzonen</u> Gefahrenzone A1 (Wasser) A1		<u>Gefahrenzonen</u> Gefahrenzone A1 (Wasser) A1	

Gefahrenzone A2 (Stein- und Blocks Schlag)	A2	Gefahrenzone A2 (Stein- und Blocks Schlag)	A2	
Gefahrenzone B1 (Hochwasser fliessend)	B1	Gefahrenzone B1 (Hochwasser fliessend)	B1	
Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)	B2	Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)	B2	
Gefahrenzone B3 (Blocks Schlag)	B3	Gefahrenzone B3 (Blocks Schlag)	B3	
Gefahrenzone B4 (Rutschung)	B4	Gefahrenzone B4 (Rutschung)	B4	
<u>Weitere Festsetzungen</u> Naturobjekte Kulturobjekte (Informations-Element) Waldgrenze Sondernutzungsplanpflicht bestehender Gestaltungsplan		<u>Weitere Festsetzungen</u> Naturobjekte Kulturobjekte (Informations-Element) Waldgrenze Sondernutzungsplanpflicht bestehender Gestaltungsplan		
Art. 6 Zonenpläne		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.		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 Zur besseren Lesbarkeit sind die Strassen rosa dargestellt. Sie können jedoch im Rahmen der kantonalen Vorschriften zur Ausnützung angerechnet werden. ...		<i>neuer Artikel zur Verkehrszone</i>
		Art. 6a Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete		
		1 Die geltenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) werden in den Nutzungsbestimmungen der jeweiligen Zone sowie im Zonenplan bezeichnet.		<i>Ergänzung zur Lesbarkeit</i>
		2 Die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer Lärmbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen im Sinne von Art. 43, Abs. 2 LSV vorgenommen wird, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet.		<i>Ergänzung aufgrund LES-Aufstufung entlang Hauptstrasse bez. Umzonung AW zu W/B</i>
		3 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises,		<i>gemäss M-BZR</i>

	dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.	
	4 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ist ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.	<i>gemäss M-BZR</i>
	5 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV.	<i>gemäss M-BZR</i>
2.2 Zonenvorschriften	2.2 Zonenvorschriften	
2.2.1 Bauzonen	2.2.1 Bauzonen	
Art. 7 Dorfzone A D/A	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.	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.	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.	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	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:	

Firsthöhe maximal 15.0 m Gebäudelänge maximal 20.0 m	Schrägdach: Traufseitige Fassadenhöhe maximal 10.0 m Firsthöhe Gesamthöhe 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 Flachdachanbauten und Lukarnen, soweit sie ins Ortsbild passen, zulassen.	5 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 35° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist, sofern sie nicht mit Anlagen zur solaren Nutzung gedeckt werden. Der Gemeinderat kann Flachdachanbauten 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.	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.	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.	8 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden, ausser für Bauten mit ebenerdigen Gewerbe- und Dienstleistungsgeschossen. Diese dürfen die maximale traufseitige Fassaden- und Firsthöhe Gesamthöhe 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.	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.	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.	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.	12 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 8 Dorfzone B D/B	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.	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.	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: Ausnützungsziffer maximal 0.45 Fassadenhöhe maximal 9.0 m Firsthöhe bei geneigten Dächern maximal 11.50 m	3 Für die Dorfzone B gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden: Ausnützungsziffer maximal 0.45 Überbauungsziffer maximal 0.18 Schrägdach: Taufseitige Fassadenhöhe maximal 9.0 m Firsthöhe Gesamthöhe 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.	4 Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen, das mit Ziegeln einzudecken ist, sofern sie nicht mit Anlagen zur solaren Nutzung gedeckt werden. 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.	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 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	6 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnützungsziffer Überbauungsziffer 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	<i>weiterhin kein GP-Bonus für ÜZ</i>

Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.	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.	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.	8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 9 Wohnzone A W/A	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.	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: Ausnutzungsziffer maximal 0.6 Fassadenhöhe maximal 12.0 m wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist maximal 14.0 m	2 Für die Wohnzone A gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Sagi. Es darf wie folgt gebaut werden: Ausnutzungsziffer maximal 0.6 Überbauungsziffer maximal 0.34 Flach-/Pultdach: Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade 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.	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, sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht.	In Art. 39 ist die Ergänzung betreffend Sonnenenergie aufgenommen worden, daher konsequenterweise auch hier. GP Sagiareal: gemäss SBV wird Wärme durch Fernwärme abgedeckt; gemäss Energiekonzept wird für Energieerzeugung die Erstellung einer PV-Anlage empfohlen.
4 Technische Aufbauten dürfen maximal 1.0 m hoch sein.	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.	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.	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.	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.	8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	
Art. 10 Wohnzone B W/B	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 Gebäudelänge maximal 25.00 m im Seeuferbereich maximal die Hälfte der seeseitigen Grundstücksabmessung	1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden: Ausnützungsziffer maximal 0.35 Überbauungsziffer maximal für: W/B-1 0.21 W/B-2 0.25 W/B-3 0.27 W/B-4 0.31 Schrägdach: Traufseitige Fassadenhöhe maximal 7.50 m Firsthöhe Gesamthöhe maximal 11.50 m Flach-/Pultdach: Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika maximal 7.50 m Gesamthöhe maximal 10.00 m wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist maximal 9.00 m Gebäudelänge maximal 25.00 m im Seeuferbereich maximal die Hälfte der seeseitigen Grundstücksabmessung Gebäudelänge im Seeuferbereich maximal 20.00 m	Gesamthöhe von Flachdächern um 1.5 m gegenüber Schrägdächern reduzieren Ergänzung aus Abs. 4, alle Baumasse im selben Absatz Ergänzung aus Abs. 4, alle Baumasse im selben Absatz Gebäudelänge nicht von Parzellenlänge abhängig machen; vgl. weitere Vorschriften zum Seeuferbereich

	Für die Grundstücke im ehemaligen Gestaltungsplangebiet Frümätteli gelten die nachfolgenden, zusätzlichen, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffern: a) Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe 0.14 b) Kleinbauten und Anbauten mit Nebennutzflächen und max. 4.5 m Gesamthöhe 0.11 Für die Grundstücke im Gebiet der Wendelmatte gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden: Flach-/Pulldach: Fassadenhöhe der Talfassade maximal 5.50 m Bergseitige Fassadenhöhe 7.00 m wo das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist maximal Für die Grundstücke im Gebiet Ziegelhus gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes. Es darf wie folgt gebaut werden: Schrägdach: Fassadenhöhe Keine Begrenzung Gesamthöhe maximal 15.00 m Flach-/Pulldach: Fassadenhöhe Keine Begrenzung Gesamthöhe maximal 11.00 m	
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.	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.	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	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	<i>in Abs. 2 integriert, sodass alle Baumasse zusammengefasst sind</i>
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.	5 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale Ausnützungsziffer Überbauungsziffer 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 Bebauungskonzept, das aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 143/142) zu erarbeiten.	6 Der Gestaltungsplan Wendelmatte ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept, 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.	7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Wendelmatte gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.	
	8 Für den im Zonenplan bezeichneten Seeuferbereich gelten zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Baumassen folgende Regelungen: - Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m. Diese ist auch beim Zusammenbau an der Grenze einzuhalten. - Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen. - Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.	<i>Zonenvorschriften für Seeuferbereich</i>
8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	8 9 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II/III.	<i>ES III infolge Lärmaufstufung entlang der Hauptstrasse</i>

Art. 11 Wohnzone C W/C	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 Gebäudelänge maximal 25.00 m Lärmempfindlichkeitsstufe II Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die talseitige Fassadenhöhe und Kniestockhöhe bestimmt.	1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden: Ausnutzungsziffer maximal 0.3 Überbauungsziffer maximal für: W/C-1 0.16 W/C-2 0.25 W/C-3 0.29 Schrägdach: Taufseitige Fassadenhöhe maximal 6.50 m Firsthöhe Gesamthöhe maximal 10.00 m Kniestockhöhe auf der Talseite maximal 0.90 m Kniestockhöhe auf der Bergseite maximal 1.50 m Flach-/Pultdach: Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika maximal 6.50 m Gesamthöhe maximal 8.50 m Gebäudelänge maximal 25.00 m Lärmempfindlichkeitsstufe II Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die talseitige traufseitige Fassadenhöhe und Kniestockhöhe bestimmt. Für die Grundstücke im Gebiet Ziegelhus gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes. Es darf wie folgt gebaut werden: Flach-/Pultdach: Fassadenhöhe Keine Begrenzung Gesamthöhe maximal 11.00 m	<i>Gesamthöhe von Flachdächern um 1.5 m gegenüber Schrägdächern reduzieren</i> <i>Kniestockhöhe ist gemäss PBG nicht mehr vorgesehen, mit der Festlegung der traufseitigen Fassadenhöhe erübrigt sich die Kniestockhöhe.</i> <i>LES neu in separatem Absatz analog übriger Bauzonen</i>
2 Es dürfen nur Einfamilien-, Doppel Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser erstellt werden. Pro Familienwohneinheit ist zusätzlich eine Kleinwohnung mit höchstens zwei Zimmern zulässig.	2 ... Es dürfen nur Einfamilien-, Doppel Einfamilienhäuser oder Zweifamilienhäuser erstellt werden. Pro Familienwohneinheit ist zusätzlich eine Kleinwohnung mit höchstens zwei Zimmern Wohneinheit zulässig.	<i>Das Weiterbauen der Einfamilienhäuser soll im Sinne vom Mehr-Generationen-Wohnen gefördert werden; Abgrenzung zum Mehrfamilienhaus ist schwierig, daher keine Gebäudetypen und Anzahl Wohnungen mehr vorschreiben.</i>

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.	3 Talseits dürfen höchstens ein Unter-, ein Voll- und ein in der Grundfläche voll genutztes Dachgeschoss drei Geschosse 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.	<i>streichen, Geschosszahlen sind abgeschafft; Erscheinung ist mit Vorschriften zu Bauten am Hang ausreichend geregelt.</i>
	3 Terrassenhäuser sind nur in der Wohnzone C zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m versetzt sind. 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 (vgl. Skizze im Anhang). 4 Die Gesamthöhe für Terrassenhäuser beträgt maximal 9 m. 5 Terrassenhäuser haben sich gut in die Umgebung einzuordnen und die Umgebung ist angemessen zu begrünen. Die Seitenfronten dürfen nicht fensterlos sein und keine Mauerwirkung erzeugen. 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	<i>Terrassenhäuser separat geregelt; Gestaltungsvorschriften ergänzt</i> <i>LES neu in separatem Absatz analog übriger Bauzonen</i>
Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW	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 Gebäudelänge maximal 30.00 m Lärmempfindlichkeitsstufe III	1 In der Arbeits- und Wohnzone AW darf wie folgt gebaut werden: Ausnutzungsziffer maximal 0.6 davon für Wohnzwecke maximal 0.4 Überbauungsziffer maximal 0.28 Schrägdach: Taufseitige Fassadenhöhe maximal 10.00 m Firsthöhe-Gesamthöhe maximal 14.00 m Flach-/Pultdach: Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika maximal 10.00 m Gesamthöhe maximal 12.50 m wo das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist maximal 11.00 m Gebäudelänge maximal 30.00 m	<i>keine Wohnanteile festlegen. AW entlang der Strasse dient neben Gewerbenutzungen auch der höheren Lärm-ES</i> <i>Gesamthöhe von Flachdächern um 1.5 m gegenüber Schrägdächern reduzieren</i>

	Lärmempfindlichkeitsstufe III	LES neu in separatem Absatz analog übriger Bauzonen
2 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig.	2 Neben Wohnbauten sind mässig störende Betriebe zulässig. In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.	Muster-BZR
3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.	3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.	
4 Der Ausnützungszuschlag für Gestaltungspläne kann nur für die Wohnnutzung gewährt werden.	4 Der Ausnützungszuschlag Die Abweichung für Gestaltungspläne kann nur für die Wohnnutzung gewährt werden.	neuer Begriff gemäss § 75 PBG: Abweichung
	5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	LES neu in separatem Absatz analog übriger Bauzonen
Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ	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.	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.	2 Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen und die Gebäudegestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.	
Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	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.	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.	2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang A.	
	3 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.	aus Muster-BZR Bauten in der SF → Schützenhaus
Art. 15 Grünzone Gr	Art. 15 Grünzone Gr	
In der Grünzone gilt gebietsweise die in Anhang A angegebene Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe.	1 In der Grünzone gilt gebietsweise die in Anhang A angegebene Nutzung und Lärmempfindlichkeitsstufe.	

Art. 15a Grünzone Gewässer GrG	Art. 15a Grünzone Gewässerraum GrG	
1 Die Grünzone Gewässer dient der Freihaltung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG ¹ . Sie überlagert Bauzonen.	1 Die Grünzone Gewässer dient der Freihaltung der Gewässerräume gemäss Art. 36a GSchG¹. Sie überlagert Bauzonen. Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.	<i>aus Muster-BZR</i>
	1^{bis} Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.	<i>aus Muster-BZR</i>
2 Betreffend Anlagen, Bauten und Nutzungen gelten die Bestimmungen von Art. 41c GSchV ² .	2 Betreffend Anlagen, Bauten und Nutzungen gelten die Bestimmungen von Art. 41c GSchV². Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV ²).	<i>aus Muster-BZR</i>
3 Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen.	3 Gestaltende Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen.	
	Art. 15b Verkehrszone Vz	<i>Neu aus Muster-BZR</i>
	1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr. 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.	
2.2.2 Nichtbauzonen	2.2.2 Nichtbauzonen	
Art. 16 Landwirtschaftszone Lw	Art. 16 Landwirtschaftszone Lw	
	1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. 3 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.	<i>aus Muster-BZR</i>

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

² Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

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.	4 Die temporäre Überdeckung der Kulturen mit Plastiktunneln u.dgl. ist zwischen Anfang Februar und Ende November zulässig. Die Baubewilligungspflicht gilt gemäss § 54 Abs. 2, lit. k PBV.	<i>Anpassung Verweis auf PBV (1.1.21)</i>
2 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.	5 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.	
3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 17 Übriges Gebiet a üGa	Art. 17 Übriges Gebiet a üGa	<i>z. B. Verkehrsflächen ausserhalb Bauzone</i>
1 Das Übrige Gebiet a umfasst Land, das keiner Zone zugewiesen werden kann.	1 Das Übrige Gebiet a umfasst Land, das keiner Zone zugewiesen werden kann.	
2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.	
Art. 18 Übriges Gebiet b üGb	Art. 18 Reservezone R Übriges-Gebiet b—üGb	<i>aus Muster-BZR</i>
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.	1 Das Übrige Gebiet b Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. 1 ^{bis} Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet b in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.	
2 Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.	2 Es In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.	
3 Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.	3 Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.	
4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 19 Übriges Gebiet c üGc	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.	1 Das Übrige Gebiet c umfasst Land, für das kantonale Schutzmassnahmen nach dem Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz gelten. Im Übrigen Gebiet c gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.	<i>aus Muster-BZR</i>
2 Massgebend sind insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes.	2 Massgebend sind insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes.	
3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	

2.2.3 Schutzzonen	2.2.3 Schutzzonen	
Art. 20 Archäologische Fundstelle AFS	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 Bestimmungen ³ . Im Zonenplan sind die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt	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 Bestimmungen ³ . Im Zonenplan sind die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt	
2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.	2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.	
Art. 21 Naturschutzzone Ns	Art. 21 Naturschutzzone Ns	
1 Die Naturschutzzone Ns bezweckt den Schutz besonders empfindlicher Lebensräume von Pflanzen und Tieren.	1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung besonders empfindlicher und ökologisch wertvoller Lebensräume von Pflanzen und Tieren.	<i>Ergänzung gem. Muster-BZR</i>
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.	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. Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.	<i>Ergänzung gem. Muster-BZR</i>
3 Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie	3 Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Beseitigung markanter Einzelbäume	

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

die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig. In trockenen Gebieten ist eine angepasste Herbstweide möglich.	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.	4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind ist nicht zulässig. Bestehende Bauten, Strassen und Wege dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten werden.	<i>Ergänzung gem. Muster-BZR; Anpassung aufgrund Einsprache</i>
5 Bei Waldflächen ist nur die standortgerechte Waldbewirtschaftung zulässig. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen des Pflegevertrages.	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 Stellungen- und Zielräume sind unzulässig.	6 Nicht zulässig sind insbesondere: - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen, - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Materialabbau und -ablagerungen u. dgl.), - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumischen - neue Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes, - die Erstellung neuer Leitungen, sowie - die Benutzung als militärische Stellungen- und Zielräume, - das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände, - das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei, - Sportveranstaltungen, -der private und gewerbliche Gartenbau, -das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege. sind unzulässig.	<i>Ergänzung gem. Muster-BZR</i>
7 Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden (vgl. Art. 34 BZR).	7 Im Sinne des Schutzzieles können abweichende Bestimmungen erlassen werden (vgl. Art. 34 BZR). Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden: a) im Interesse der Schutzziele, oder	<i>Ergänzung gem. Muster-BZR</i>

	b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.	
8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.	
Art. 22 Freihaltezone Fh	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 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.	<i>Die Freihaltezone am Seeufer wird neu als Freihaltezone Gewässerraum separat geregelt übriges Gebiet b im Sulzli wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen</i>
1 ^{bis} Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten als Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG ⁴ .	1 ^{bis} ... Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten als Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG⁴.	<i>in Revision zum GWR aBz wurden keine Anpassungen vorgenommen → verschieben in separaten Artikel, vgl. unten</i>
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 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 GschV ⁵ .	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 GschV.	<i>In Revision zum GWR aBz wurden keine Anpassungen vorgenommen → verschieben in separaten Artikel, vgl. unten</i>
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.	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. 22a Freihaltezone Gewässerraum FhG	
1 ^{bis} Freihaltezonen entlang von Fliessgewässern und des Seeufers ausserhalb der Bauzone gelten als Gewässerräume im Sinne von Art. 36a GSchG ⁴ .	1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.	<i>Vorschriften gem. M-BZR inkl. Absatz 3</i>

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

⁵ Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

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 GschV ⁵ .	2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV). 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV ² nicht.	
Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls	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.	1 Die Landschaftsschutzzone dient der bezweckt die grossräumige Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung. Sie überlagert andere Zonen und ergänzt deren Bestimmungen.	<i>Vorschriften/Ergänzungen gem. M-BZR</i>
Die landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet.	1 ^{bis} Die forst- und landwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen im Offenland und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.	
2 Neue Bauten und Anlagen, massive Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen sowie Plastiktunnel für landwirtschaftliche Kulturen sind nicht gestattet.	2 Neue Bauten und Anlagen, massive Einfriedungen, Stützmauern und Freileitungen sowie Plastiktunnel für landwirtschaftliche Kulturen sind nicht gestattet haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.	
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.	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.	4 Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, dürfen das	<i>aus Muster-BZR</i>

dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.	Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Findlinge, Bachläufe usw. dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden. Dabei ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.	
2.2.4 Gefahrenzone ⁶	2.2.4 Gefahrenzone ⁶	
Art. 24 Gefahrenzone A1 (Wasser)	Art. 24 Gefahrenzone A1 (Wasser)	<i>unverändert übernehmen</i>
1 Die Gefahrenzone A1 dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion stark gefährdetem Gebiet.	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.	2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	
3 Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.	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.	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.	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.	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.	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.	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.	

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 **2007**

Art. 25 Gefahrenzone A2 (Stein- und Blockschlag)	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.	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.	2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	
3 Neue Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Mensch und Tier dienen können, sind nicht zulässig.	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.	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.	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 Massnahmen zur Sicherung angrenzender Bauten sind zulässig.	
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.	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 fliessend)	Art. 26 Gefahrenzone B1 (Hochwasser fliessend)	
1 Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.	1 Die Gefahrenzone B1 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung, Übersarung und Erosion gefährdetem Gebiet.	
2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	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.	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.	•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.	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.	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)	Art. 27 Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)	
1 Die Gefahrenzone B2 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung durch den See gefährdetem Gebiet.	1 Die Gefahrenzone B2 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Überschwemmung durch den See gefährdetem Gebiet.	
2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	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.	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.	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.	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)	Art. 28 Gefahrenzone B3 (Blockschlag)	
1 Die Gefahrenzone B3 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Blockschlag gefährdetem Gebiet.	1 Die Gefahrenzone B3 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Blockschlag gefährdetem Gebiet.	
2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	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.	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.	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.	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)	Art. 29 Gefahrenzone B4 (Rutschung)	
1 Die Gefahrenzone B4 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Hangmuren gefährdetem Gebiet.	1 Die Gefahrenzone B4 dient dem Schutz von Sachwerten in durch Hangmuren gefährdetem Gebiet.	
2 Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.	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.	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.	• 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.	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.	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	2.2.5 Weitere Festsetzungen	
Art. 30 Naturobjekte	Art. 30 Naturobjekte	
1 Die im Zonenplan und im Anhang B bezeichneten Naturobjekte sind geschützt.	1 Die im Zonenplan und im Anhang B bezeichneten Naturobjekte sind geschützt zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.	<i>Ergänzungen gem. Muster-BZR</i>
	1 ^{bis} Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. dem Wasserbaugesetz bleiben gewährleistet.	
2 Die Beseitigung von Einzelbäumen bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Er kann Ersatzpflanzungen verlangen.	2 Die Beseitigung von Einzelbäumen bedarf der Bewilligung durch den Gemeinderat. Er kann Ersatzpflanzungen verlangen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.	
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.	3 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Innerhalb des Bauabstandes sind keine Bauten und Anlagen und keine Aufschüttungen oder Abgrabungen gestattet.	

Art. 31 Kulturobjekte	Art. 31 Kulturobjekte denkmäler	<i>Anpassungen/Ergänzungen gem. Muster-BZR</i>
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 Bestimmungen ⁷ . Im Zonenplan und im Anhang C sind die inventarisierten Kulturobjekte orientierend dargestellt.	1 Der Kanton erfasst die immobilien und standortgebundenen Kulturobjekte denkmäler in einem kantonalen Bauinventar ⁷ . Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturobjektes denkmals in das im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen ⁸ . Im Zonenplan und im Anhang C sind die inventarisierten Kulturobjekte denkmäler 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.	2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler sind im Kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen und Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.	
3 Zu baulichen Massnahmen bei schützenswerten und erhaltenswerten Objekten sowie bei Bauten in Geltungsbereich der Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.	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.	4 Der Gemeinderat kann Massnahmen zum Schutz einzelner Kulturobjekte erlassen. des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.	
Art. 32 Statischer Waldrand	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.	Der statische Waldrand bezeichnet die auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne verbindlich festgelegten Waldränder gegenüber den Bauzonen. Die Waldfeststellungspläne können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.	

⁷ Inkraftsetzung Bauinventar/BILU 01.06.2011

⁸ Vgl. § 142 PBG, § 1a-c Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, SRL 595.

2.2.6 Ergänzende Bestimmungen	2.2.6 Ergänzende Bestimmungen	
Art. 33 Natur-, Landschafts- und Objektschutz	Art. 33 Natur-, Landschafts- und Objektschutz	
1 Der Gemeinderat ist befugt, für Gebiete in den Naturschutzzo- nen 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.	1 Der Gemeinderat ist befugt, für Gebiete in den Naturschutzzo- nen 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 Forst- organe die Schutzziele in die Waldentwicklungspläne und berück- sichtigen sie bei der forstlichen Nutzung.	2 Soweit Schutzzonen im Waldareal liegen, übernehmen die Forst- organe 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.	3 Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsaus- fälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.	
2.3 Sondernutzungspläne	2.3 Sondernutzungspläne	
Art. 34 Sondernutzungsplanpflicht	Art. 34 Sondernutzungsplanpflicht	
1 In den besonders bezeichneten Gebieten dürfen vor Vorliegen eines rechtsgültigen Bebauungs- oder Gestaltungsplanes keine Be- willigungen für Neubauten und wesentliche Änderungen an besteh- enden Bauten und Anlagen erteilt werden.	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.	2 Ziele und Anforderungen sind in Anhang D aufgelistet.	
Art. 35 Gestaltungsplan	Art. 35 Gestaltungsplan	
1 Für grössere, zusammenhängende Baugebiete kann der Ge- meinderat im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m ² in der Dorfzone und 4'000 m ² in den übrigen Bauzonen Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.	1 Für grössere, zusammenhängende Baugebiete kann der Ge- meinderat im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m ² in der Dorfzone und 4'000 m ² 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 Ausnützungszuschlag auf jeden Fall zu erfül- len.	2 Die in Anhang D aufgeführten Minimalanforderungen sind ohne Anspruch auf einen Ausnützungszuschlag Zuschlag der Überbauungsziffer auf jeden Fall zu erfüllen.	
3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan die Vorausset- zungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonenge- mässen Ausnützung einen Zuschlag bis zu 15 % gewähren.	3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan in den Gebie- ten mit oder ohne Gestaltungsplanpflicht die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung Gesamthöhe und Überbauungsziffer einen Zuschlag bis zu 15 % 10 % gewähren, falls ein Zuschlag nicht in Anhang	<i>Kein Zuschlag der ÜZ in den GP-Pflicht-Ge- bieten Steinmatt, Ziegelhus, Wendelmatte und Sagiareal.</i>

	D explizit ausgeschlossen ist. Die Beschränkung bezüglich Gesamthöhe gilt nicht für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Wendelmatte.	
3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN	
Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen	Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen	
1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Familienwohnungen ⁹ zu erstellen. Ab sechs Wohnungen gelten die Bestimmungen von § 158 PBG unabhängig von der Art der Wohnungen.	1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Familienwohnungen ⁹ ; ab sechs Wohnungen gelten die Bestimmungen von § 158 PBG unabhängig von der Art der Wohnungen zu erstellen. Die Anlagen sind auf die Bewohnerstruktur und deren Bedürfnisse abzustimmen und differenziert zu gestalten.	auf kt. Regelung angepasst – ab 6 Wohnungen, aber gemäss Bewohner-/Altersstruktur differenzieren in Ruhe- und Spielbereiche, Outdoor-Fitness, Spielgeräte usw.
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 m ² 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.	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 300 Fr. pro m ² der Pflichtspielplätze 2/3 des Baulandpreises der aktuellen Katasterschätzung, Stand 1.1.2022, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise. Bei Sondernutzungsplänen wird der Durchschnittswert eingesetzt. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.	Ersatzabgabe auf 300 Fr. festgelegt, angelehnt an aktuelle Baulandpreise (2/3); hohes öffentliches Interesse an Realisierung zentral gelegener attraktiver Spielplätze;
Art. 37 Wasserhaushalt	Art. 37 Wasserhaushalt	
1 Das Oberflächenwasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.	1 Das Oberflächenwasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickern zu lassen.	keine Ergänzungen/Verschärfungen
2 Die offenen Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.	2 Die offenen Abstellplätze sind mit sickerfähigem Belag auszuführen.	
Art. 38 Zusammenbau	Art. 38 Zusammenbau	
Der Zusammenbau an der Grenze ist im Rahmen der kantonalen Vorschriften gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamt haft nicht überschritten wird.	Der Zusammenbau an der Grenze ist im Rahmen der kantonalen Vorschriften im Sinne von § 129 Abs. 2 gestattet, sofern die zu-	der Seeuferbereich wird explizit davon ausgenommen, um die kleinteilige Struktur zu erhalten

⁹ 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.

	lässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. Da- von ausgenommen ist der im Zonenplan bezeichnete Seeuferbe- reich gemäss Art. 10 Abs. 9, hier ist der Zusammenbau nicht zu- lässig.	
Art. 39 Dachgestaltung	Art. 39 Dachgestaltung	
1 Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sind nur zuläs- sig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.	1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestal- ten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleis- ten. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sowie ein Querfirst sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und archi- tektonisch gute Lösung ergibt und sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.	<i>Ergänzungen gem. Muster-BZR</i>
2 Materialien für die Dachflächen sind so zu wählen, dass sie keine störenden Lichtreflexionen verursachen.	2 Materialien für die Dachflächen sind so zu wählen, dass sie keine störenden Lichtreflexionen verursachen.	
3 Flachdächer sind zu begrünen.	3 Flachdächer sind mit möglichst einheimischem standorttypi- schem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht.	<i>Flachdachbegrünungen können somit einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich leisten</i>
4 Die Summe der Breite von Dachfenstern, -aufbauten, -einschnit- ten wird auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenbreite be- schränkt.	4 Die Summe der Breite von Dachfenstern, -aufbauten, -ein- schnitten und Querfirst wird auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenbreite beschränkt.	<i>gemäss § 35 PBV maximal Hälfte der Dach- länge</i>
	5 Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung von min- destens 15°. Für Flachdächer gilt eine maximale Neigung von 14°. Pultdächer weisen eine Neigung zwischen 10° bis 14° auf.	<i>Ergänzung zur Unterscheidung der Gesamt- und Fassadenhöhen</i>
Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen	Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen ...	
1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf ihre bauli- che und landschaftliche Umgebung angemessen Bezug nehmen. Im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben kann der Gemein- derat im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserungen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.	1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie auf ihre bauliche und landschaftliche Umgebung angemessen Bezug neh- men. Im Zusammenhang mit grösseren Bauvorhaben kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit Verbesserun- gen an den bestehenden Bauten und Anlagen verlangen.	<i>Dieser Absatz wird ersetzt durch den fol- genden Art. zur Qualität</i>
2 Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhalten.	2 Der natürliche Terrainverlauf ist soweit als möglich zu erhal- ten.	<i>unter Art. 41 Umgebungsgestaltung abge- handelt</i>
3 In Hanglagen sind die Bauten so zu staffeln, dass Aufschüttun- gen auf eine maximale Höhe von 1.5 m ab gewachsenem Terrain beschränkt werden. Böschungen sind möglichst flach auszubilden und dem benachbarten Terrain sanft anzugleichen.		<i>nach Art. 41 Umgebungsgestaltung ver- schoben</i>

4 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.		<i>nach Art. 41 Umgebungsgestaltung verschoben</i>
5 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.		<i>nach Art. 41 Umgebungsgestaltung verschoben</i>
	Art. 40a Qualität 1 Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten. 2 Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen: - Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers, - Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen, - Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen, - Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen, - Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen, - Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, - Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung. 3 Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist. 4 Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte den Fachbeirat beiziehen und/oder ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen. 5 Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.	<i>aus Muster-BZR</i> <i>Fachbeirat bestehend aus 1 GR und 2 externe Experten, beigezogen zur Beurteilung der Qualitätssicherung und des Ortsbildschutzes, z. B. BP Dorf oder Quartier Lohri</i>

		<i>(Ortsbildschutzzone überlagernd); siehe Anhang: Verfahren wie bei GPs</i>
	Art. 40b Bauten am Hang	
	1 Bei Gebäuden am Hang darf die traufseitige Fassadenhöhe talseitig um jenes Mass überschritten werden, um welches die traufseitige Fassadenhöhe bergseitig reduziert wird. Gemessen wird beim ausgemittelten massgebenden Terrain des jeweiligen Fassadenabschnitts; ist der Giebel talseitig ausgerichtet, gilt die Regelung sinngemäss für die Gesamthöhe. 2 Sofern bei Flachdachbauten das Attikageschoss talseitig zurückversetzt ist, darf die talseitige Fassadenhöhe um jenes Mass überschritten werden, um welches die bergseitige Fassaden- bzw. Gesamthöhe reduziert wird. 3 Die maximale Überschreitung talseitig beträgt 1.5 m. 4 Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %, ausgemittelt im Bereich der Baute.	<i>Begrenzung der talseitigen Überschreitung auf 1.50 m, damit kein zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt.</i> <i>Die Messweisen sind präzisiert, damit klar ist, wann in welchem Fall wo gemessen wird.</i> <i>Ergänzung, damit Regelung auch für Flachdachbauten gilt.</i>
	Art. 40c Zurückversetzung oberstes Geschoss	
	1 Die Fläche des obersten Geschosses muss bei Flachdachbauten gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens $\frac{1}{3}$ reduziert werden. Davon ausgenommen ist das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Sagi. 2 Auf die Zurückversetzung kann verzichtet werden, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird.	<i>Gem. § 36 PBV</i> <i>Rückversetzung in Metern gem. M-BZR nicht übernehmen, Reduktion als Verhältniszahl</i> <i>Der GP Sagi ist davon ausgenommen, da der GP nach altem Recht erstellt wurde.</i>
Art. 41 Umgebungsgestaltung	Art. 41 Umgebungsgestaltung	
1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen.	1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen. <i>Die Gemeinde kann in der Baubewilligung Bepflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur Begrünung des Siedlungsbereichs verlangen. Dazu ist in der Regel ein Bepflanzungsplan einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann der Gemeinderat auf diesen Plan verzichten.</i>	<i>aus Muster-BZR</i>
2 Nicht zulässig sind Pflanzenarten, welche zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen.	2 Nicht zulässig sind Invasive, gebietsfremde Pflanzenarten und solche, die zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen, sind nicht zulässig.	

	3 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrandern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen.	
	4 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.	<i>aus Muster-BZR</i>
	5 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken, wenn immer möglich stufig anzulegen, ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.	<i>Stützmauer-Regelung gemäss Muster-BZR inkl. Ergänzung der stufigen Gestaltung</i>
	6 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.	<i>Abgrabungen nicht limitieren (bisher Abgrabung UG zwei Drittel gem. § A1-138 Abs. 1 PBG)</i>
Art. 40 Abs. 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.	7 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.	
Art. 40 Abs. 4 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.	8 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken. Der Gemeinderat erlässt entsprechende Richtlinien.	<i>Richtlinien ans Ende verschoben für die gesamte Umgebungsgestaltung</i>
Art. 40 Abs. 5 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.	9 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.	
3 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.	10 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.	<i>Ans Ende des Artikels verschoben, damit Abs. für die gesamte Umgebungsgestaltung gilt.</i>
	Art. 41a Gestaltung des Siedlungsrandes	
	1 Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen. 2 Die Siedlungsränder sind durchlässig und naturnah zu gestalten.	<i>aus Muster-BZR Ergänzung: der Siedlungsrand ist durchlässig und naturnah zu gestalten.</i>

Art. 42 Autoabstellplätze	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.	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.	2 Es sind mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu schaffen. Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge richtet sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie nach der VSS-Norm SN 40 281.	
	3 Für Wohnbauten ist mindestens 1 Abstellplatz pro 100 m ² BGF abzüglich der Fahrzeugeinstellräume (vgl. SN 504 416, SIA 416:2003) oder 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen. Zusätzlich sind 10 % der Bewohner-Abstellplätze als Besucher-Abstellplätze zu erstellen.	
Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie andere spezielle Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Normen von Fachorganisationen, bestimmt.	4 Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie andere spezielle Verhältnisse wird die Anzahl der Autoabstellplätze vom Gemeinderat, unter Berücksichtigung der VSS-Norm SN 40 281 Normen von Fachorganisationen , bestimmt.	
Garagenvorplätze dürfen nicht als Autoabstellplätze angerechnet werden.	5 Garagenvorplätze dürfen nicht als Autoabstellplätze angerechnet werden. zu Einzelgaragen dürfen als Besucher-Abstellplätze angerechnet werden, sofern die Länge des Vorplatzes den Vorgaben von § 119 PBG entspricht.	<i>Garagenvorplätze sollen angerechnet werden können, wenn alle Abstände eingehalten werden.</i>
	6 Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern dürfen die erforderlichen Abstellplätze hintereinander angeordnet werden, sofern es sich um die gleiche Wohneinheit handelt, genügend Rangierfläche auf dem Grundstück vorhanden ist und das Grundstück nicht an eine verkehrsintensive Strasse angrenzt.	
3 Wenn ein Unterabstand der Garage zur Strasse bewilligt wird, muss ein zusätzlicher Abstellplatz pro Garage geschaffen werden.	3 Wenn ein Unterabstand der Garage zur Strasse bewilligt wird, muss ein zusätzlicher Abstellplatz pro Garage geschaffen werden.	<i>Hinfällig, da nicht in jedem Fall 2 Abstellplätze realisiert werden müssen. Vorgaben der Vorplatzlänge beim Absatz zu Garagenvorplätze ergänzt.</i>
4 Der Gemeinderat legt die Anzahl der oberirdischen Parkplätze fest und bezeichnet die Anzahl der Parkplätze, die ständig für Besucher freizuhalten sind.	4 7 Der Gemeinderat legt die Anzahl der oberirdischen Parkplätze sowie der Besucherparkplätze fest. und bezeichnet die Anzahl der Parkplätze, die ständig für Besucher freizuhalten sind.	<i>Präzisierung.</i>

5 Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen.	5 8 Die Abstellflächen und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen.	
	9 Abstellplätze sind durch eine gute Gestaltung und Begrünung in die Umgebung einzufügen. Der Gemeinderat kann die Bewilligung mit Begrünungsaufgaben verbinden. Wo möglich sind waserdurchlässige Beläge vorzusehen.	<i>Ergänzung.</i>
	10 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohngyienische oder andere raumplanerische Gesichtspunkte, insbesondere der Schutz der Wohnqualität und des Quartierbildes, oder ein weiterer Sachverhalt gemäss § 37 PBG dies erfordern; ebenso bei nachweislich reduziertem Bedarf oder auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes. In diesen Fällen wird keine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG fällig.	<i>Ergänzung.</i> <i>Begrenzung auf gesamtes Gemeindegebiet erweitern, kann auch für Neubauquartiere relevant sein.</i> <i>Ausnahme-Paragraph gemäss PBG explizit erwähnt</i>
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.-- ¹⁰ pro Abstellplatz, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.	6 11 Für die Dorfzone ist die Parkierung im Rahmen des Bebauungsplanes Dorf und des Gestaltungsplans Wendelmatte geregelt. Bei fehlenden Abstellplätzen in dieser Zone ist eine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG zu leisten. Diese beträgt Fr. 5.620.-- ¹⁰ pro Abstellplatz, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.	<i>Ersatzabgabe nur für Dorfzone beibehalten (wenig Platz, Ortsbildschutz), Muster-BZR verweist aufs Strassenreglement, da sind keine Ersatzabgaben festgehalten; Index auf 01.04.2020 angepasst (+12.4 %). Die Dorfzone ist neben dem BP Dorf auch vom GP Wendelmatte betroffen.</i>
7 Im Übrigen wird auf §§ 93 ff. StrG verwiesen.	7 Im Übrigen wird auf §§ 93 ff. StrG verwiesen.	<i>Obsolet, da in Abs. 2 bereits erwähnt.</i>
Art. 43 Sonnenkollektoren, Solarzellen	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.	1 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind sie besonders sorgfältig anzuordnen.	
	2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.	<i>Verweis aus Muster-BZR übernehmen, keine weiteren Bestimmungen aufnehmen</i>

¹⁰ Stand ~~01.04.2005~~ **01.04.2020** des Zürcher Index der Wohnbaupreise (100.0 Punkte)

Art. 44 Kehrreichtabfuhr	Art. 44 Kehrreichtabfuhr Bereitstellung von Siedlungsabfällen	
Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind unmittelbar an der Strasse die notwendigen Abstellflächen für Kehrreichtbehälter zu schaffen. Diese müssen gut zugänglich sein und dürfen den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen.	1 Bei Neubauten und grösseren Umbauten sind unmittelbar an der Strasse die notwendigen Abstellflächen für Kehrreichtbehälter zu schaffen. Diese müssen gut zugänglich sein und dürfen den Fahr- und Fussgängerverkehr nicht beeinträchtigen. Im Rahmen von Planungs- und Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungsbehörde Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art zu machen.	<i>Musterbestimmungen des Gemeindeverbands REAL</i>
	2 Im Rahmen von Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Planungsperrimeters vorzusehen und die dafür erforderliche Erschliessung sicherzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Bereitstellung auch ausserhalb des Perrimeters erlauben oder verlangen, wenn damit eine sicherere, ökologischere oder effizientere Sammlung ermöglicht wird.	
	3 Nach Massgabe des übergeordneten Rechts und ihres Abfallreglements kann die Bewilligungsbehörde Anordnungen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehrreicht-Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle treffen. Sie berücksichtigt dabei die Vorgaben des Gemeindeverbands REAL und sorgt für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren sowie für die Umsetzung allfälliger Auflagen.	
Art. 45 Hochhäuser	Art. 45 Hochhäuser	
Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet unzulässig.	Die Erstellung von Hochhäusern im Sinne von § 166 PBG ist im ganzen Gemeindegebiet unzulässig.	
	Art. 45a Lichtemissionen	
	1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.	<i>neuer Artikel zum Thema Lichtemissionen.</i>
	2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.	

	3 Das Mass der Aussenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen.	
	4 Mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, sind Aussenbeleuchtungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr auszuschalten. In begründeten Fällen, z. B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.	
	5 Bei der Erstellung eines Mehrfamilienhauses ist mit dem Baugesuch im Umgebungsplan die Aussenbeleuchtung aufzuzeigen.	
	6 Bei grösseren Überbauungen mit mehreren Bauten ist mit dem Baugesuch ein Beleuchtungskonzept vorzulegen, mit dem die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen aufgezeigt wird.	
4 AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	4 AUFSICHT, VOLLZUG, STRAFEN	
Art. 46 Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige	Art. 46 Zuständigkeit, Baukommission, Sachverständige	<i>aus Muster-BZR</i>
	1 Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.	
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 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 wählt auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission zur Beurteilung gemeindeeigener Liegenschaften und einen Fachbeirat zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität. Er erlässt ein Pflichtenheft für die Gremien Baukommission . 4 Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsdauer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in einer Verordnung.	<i>Ergänzung gemäss Muster-BZR (B. I.)</i>
3 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.	5 Der Gemeinderat kann Sachverständige beiziehen.	

Art. 47 Baukontrolle	Art. 47 Baukontrolle	
Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte des Baugrundstückes freizulegen und gut sichtbar zu markieren.	Zwecks Erleichterung der Kontrolle sind bei der Aussteckung des Baugespannes die Grenzpunkte des Baugrundstückes freizulegen und gut sichtbar zu markieren.	
Art. 48 Ausnahmen	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.	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 9 dieses Reglements	
2 Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.	2 Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.	
Art. 49 Gebühren	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.	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. 1^{bis} Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.	<i>aus Muster-BZR bisherigen Absatz streichen</i>
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.	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.	<i>Absatz streichen, ist in erstem Absatz integriert</i>
	2^{bis} Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 250.– fest. 3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst. 4 Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.	<i>aus Muster-BZR Stundenansatz auf gemeindeüblichen max. Ansatz inkl. Reserve angepasst</i>

Art. 50 Beiträge	Art. 50 Beiträge	
Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.	Der Gemeinderat kann Massnahmen zur Erhaltung, Pflege und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mit Beiträgen unterstützen.	
Art. 51 Strafen, Wiederherstellung	Art. 51 Strafen, Wiederherstellung	
1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes (§ 209 PBG) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210 PBG) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglements.	1 Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über die Wiederherstellung des gesetzesmässigen 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.	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.	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.	4 Im Übrigen gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.	
5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Art. 52 Rechtsschutz	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.	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	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.	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.	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.	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.	
	Art. 54 Aufhebung von Gestaltungsplänen (§ 22 Abs. 3 PBG)	
	Mit dem Beschluss dieses Reglementes werden gleichzeitig die folgenden Gestaltungspläne aufgehoben: - Gestaltungsplan Sonnenterrasse vom 4. Oktober 1985 - Gestaltungsplan Kleinrieden vom 15. März 1982 - Gestaltungsplan Gütsch vom 5. April 1993 - Gestaltungsplan Früemätteli vom 2. März 1999 - Gestaltungsplan Dorf vom 10. Februar 2003 - Gestaltungsplan Sagirain vom 25. Mai 1981	

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Philipp Baur

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)

ES

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

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

ES

D	Kinderspielplatz, Grillplatz, Sanitäranlagen	III
E	Schützenhaus	III
F	Badeanlage inkl. Anlagen für Spiel- und Freizeitsport	III

Grünzonen (Art. 15 BZR)

	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
①	Waldrand	Die Grünzone Waldrand dient der Freihaltung von Waldabstandsbereichen. Sie ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Kleintierweide ist zulässig.	III
②	Grünzone Wendelmatte	Die Grünzone Wendelmatte dient der Freihaltung des Dorfrandes. Sie ist naturnah zu gestalten als artenreiche Naturwiese (Blumenwiese) und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Es dürfen keine Hochbauten erstellt oder Bodenversiegelungen vorgenommen werden. Einfriedungen sind nicht zulässig. 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.	II

③	Grünzone Chriesbaumhof	Die Grünzone Chriesbaumhof dient der Freihaltung der Geländerippe. Sie ist naturnah zu gestalten und – wenn nicht als Garten genutzt - extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Garten und Hausumschwung ist zulässig. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Terrainveränderungen sind nicht zulässig, ausgenommen für die Erschliessungsstrasse im gestaltungsplanpflichtigen Bereich.	III
④	Grünzone See	Die Grünzone See dient der Freihaltung des Seeuferbereiches auf den Parzellen 417 (teilw.), 274 (teilw.), 134, 456, 154, 389 (teilw.) und 99 (teilw.). Bestehende Bauten haben Bestandesgarantie. Der Umgebungsbereich kann als Hausumschwung genutzt werden, soweit er nicht von der Grünzone Gewässer überlagert wird.	II
⑤	Grünzone Siedlungsgliederung	Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes. Sie kann als Garten, Hausumschwung und als Spielfläche genutzt werden. Eine Erschliessungsstrasse wie auch Fusswege sind zulässig.	III
⑥	Grünzone Retention/Wasserreservoir	Die Grünzone Retention/Wasserreservoir dient der Freihaltung für Retentionsflächen und Wasserreservoir.	III

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	Düribüel
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 ¹¹ -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

¹¹ 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 Bärqli	111	N.N.	erhaltenswert	
24	Denkmal Bärqli	111	N.N.	erhaltenswert	
25	Steinbrücke Bärqli	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	Einpassung der Bebauung in die bewegte Topografie. Ermöglichung gewerblicher Bauten mit Lärmschutzfunktion für die hinterliegenden Gebiete entlang der Hauptstrasse. Sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Spiel- und Grillplatz Büelwäldli. Gewährleistung der Erschliessung des Gebietes Sulzli. Erhalt resp. Ersatzpflanzungen der Hochstammbäume im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes. Es sind keine Abweichungen bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig. Das GS 479, GB Greppen, ist von der Regelung betreffend Zurückversetzung des obersten Geschosses gem. Art. 40c Abs. 1 BZR ausgenommen. Auf den GS 170 und 481, GB Greppen, ist eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig.
G	Gestaltungsplan Sagi	Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt: 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. 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. 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. ⁴ Das Fachgremium¹² erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele. 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. 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. ⁷ Die Freihaltung und öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. ⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen. ⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist

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

		wegweisend. 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. ¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird. ¹² Insbesondere der Standort für die neu zu erstellende Fernheizzentrale muss gesichert sein. ¹³ Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen. ¹⁴ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden. ¹⁵ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen. ¹⁶ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen. ¹⁷ Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig.
G	Gestaltungsplan Wendelmatte	Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt: 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. 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. 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. ⁴ Das Fachgremium¹³ erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele. 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. 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. ⁷ Die öffentliche Zugänglichkeit zur Schiffsstation ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. ⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen. ⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist

¹³ Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.

		wegweisend. 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. ¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird. ¹² Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen. ¹³ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden. ¹⁴ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen. ¹⁵ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen. ¹⁶ Für das GS 417, GB Greppen, gilt eine maximale ÜZ von 0.22. Ansonsten ist im Gestaltungsplan-Gebiet keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig. ¹⁷ Im Bereich der Dorfzone A ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig.
G	Gestaltungsplan Steinmatt	Einpassung der Bebauung in die Topografie und in die landschaftliche Umgebung. Sicherstellung einer hohen Wohnqualität. Hohe Freiraumqualität mit attraktiven Aussenräumen. Gewährleistung einer zweckmässigen Erschliessung des Gebietes. Erstellung eines öffentlichen Fussweges entlang des Rubibachs. Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig.

Liste der bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne *Stand Nov. 2014 März 2025*

		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 Sonner- 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 Frümätteli	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
G11	Gestaltungsplan Ziegelhus	04. Juli 2016 Änderung 16. August 2022 Änderung 13. November 2023

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 Wendelmatte¹⁴, 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.

3. Kosten

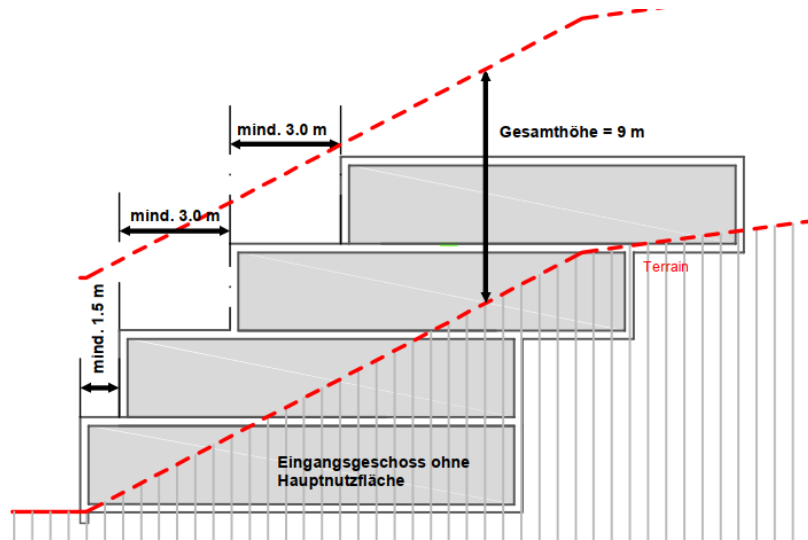
- 1 Die Planungs- und Projektierungskosten trägt vollumfänglich der Eigentümer (Gesuchsteller).
- 2 Ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes im Sinne von Kap. 2. Abs. 5 dieser Richtlinien, durch die Gemeinde erforderlich, so teilen sich der Eigentümer und die Gemeinde je hälftig in die Kosten.
- 3 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.

¹⁴ Auch Wirtshaushof genannt

Anhang F

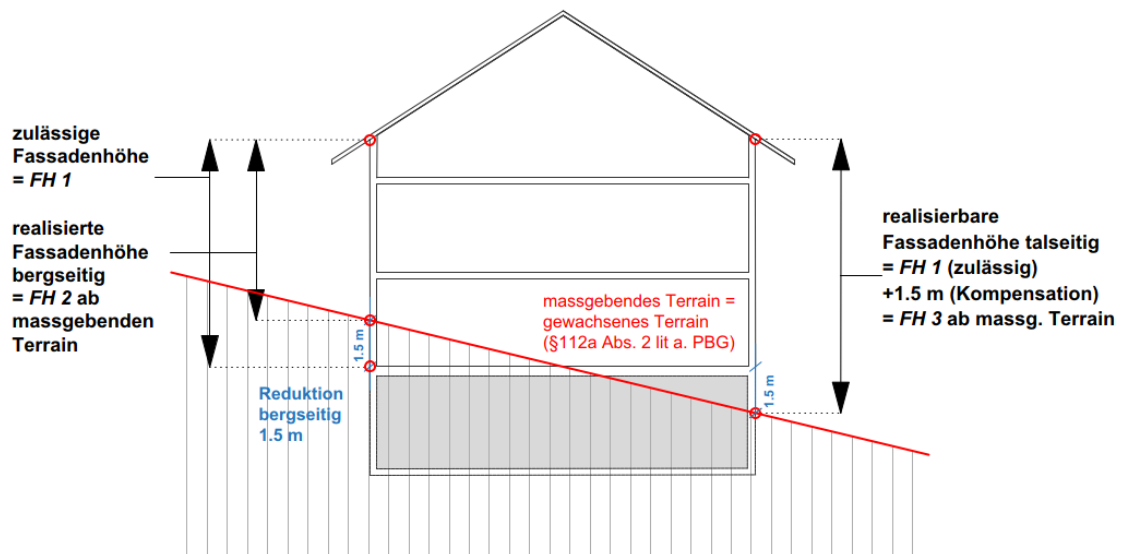
Erläuternde Skizzen

Terrassenhäuser (Art. 11 Abs. 4 & 5 BZR)



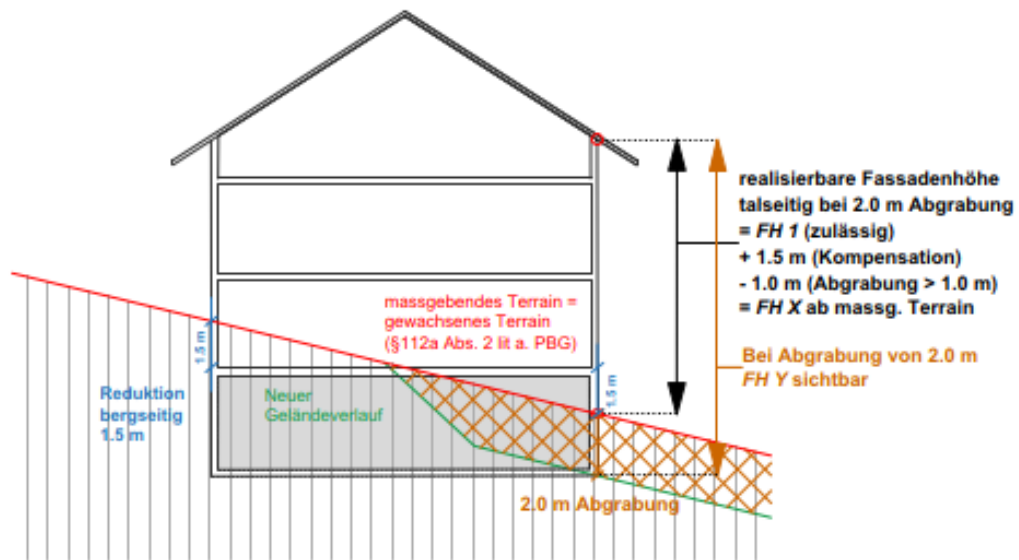
Bauten am Hang: *Kompensation Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Abgrabung* (Art. 40b Abs. 1 und Art. 41 Abs. 6 BZR)

Kompensation Fassadenhöhe bei Schrägdach



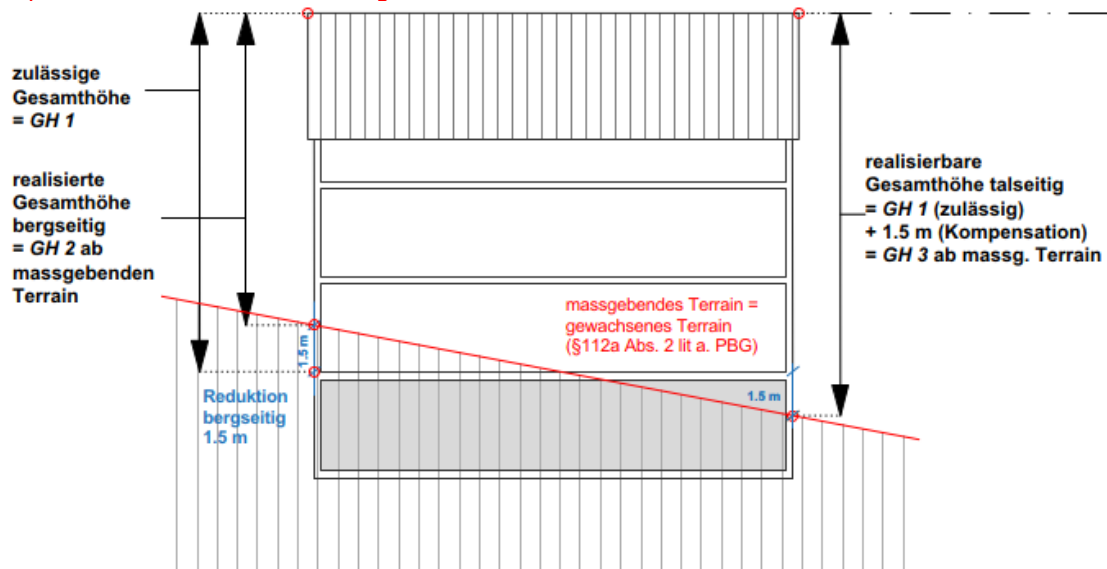
Schrägdach	zulässige Fassaden- höhe (FH 1)	realisierbare Fassaden- höhe bergseitig (FH 2)	realisierbare Fassaden- höhe talseitig (FH 3)
Wohnzone B:	7.5 m	6.0 m	9.0 m
Wohnzone C:	6.5 m	5.0 m	8.0 m

Kompensation Fassadenhöhe und Abgrabung bei Schrägdach



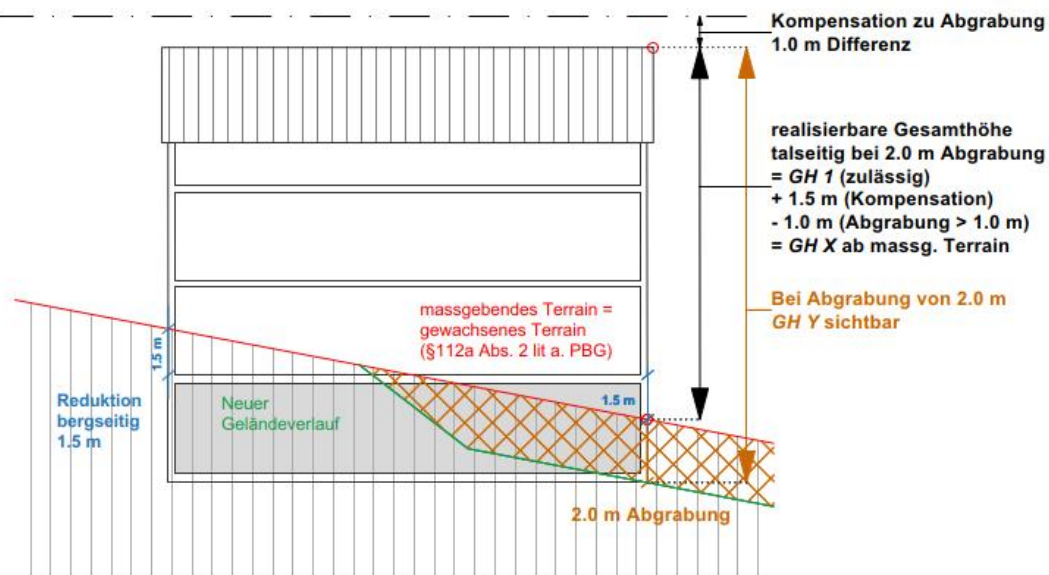
Schrägdach	realisierbare Fassaden- höhe talseitig: Abgrabung (FH X)	sichtbare Höhe Fassade (FH Y)
Wohnzone B:	8.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	7.0 m	9.0 m

Kompensation Gesamthöhe bei Schrägdach



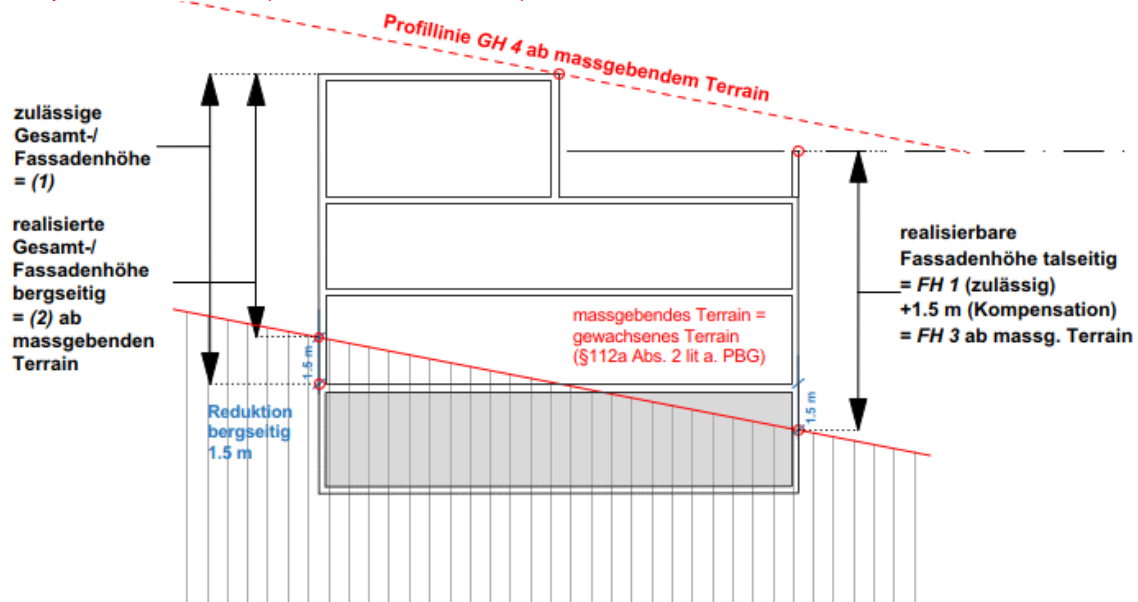
Schrägdach	zulässige Gesamthöhe (GH 1)	realisierbare Gesamthöhe: bergseitig (GH 2)	realisierbare Gesamthöhe: talseitig (GH 3)
Wohnzone B:	11.5 m	10.0 m	13.0 m
Wohnzone C:	10.0 m	8.5 m	11.5 m

Kompensation Gesamthöhe und Abgrabung bei Schrägdach



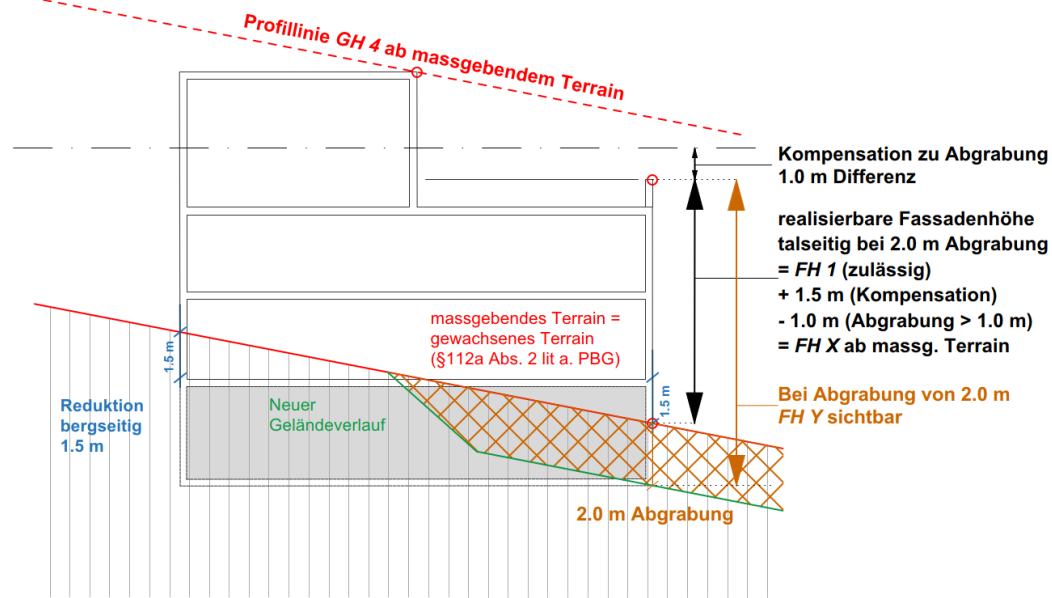
Schrägdach	realisierbare Gesamthöhe talseitig Abgrabung (GH X)	sichtbare Höhe gesamt (GH Y)
Wohnzone B:	12.0 m	14.0 m
Wohnzone C:	10.5 m	12.5 m

Kompensation Fassaden-/Gesamthöhe bei Flach-/Pultdach



Flach- / Pultdach	zulässige Gesamt-/ Fassadenhöhe (1)	realisierbare Gesamt-/ Fassadenhöhe bergseitig (2)	zulässige Fassadenhöhe (FH 1)	realisierbare Fassadenhöhe talseitig (FH 3)	Profillinie Flachdach/ Pultdach (GH 4)
Wohnzone B:	10.0 m	8.5 m	7.5 m	9.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	8.5 m	7.0 m	6.5 m	8.0 m	8.5 m

Kompensation Fassaden-/Gesamthöhe und Abgrabung bei Flach-/Pultdach



Flach-/ Pultdach	realisierbare Fassaden- höhe talseitig Abgrabung (FH X)	sichtbare Höhe Fassade (FH Y)
Wohnzone B:	8.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	7.0 m	9.0 m

Anhang G

Übersicht über die Grundmasse der Bauzonen

Bauzonen	Überbauungs- ziffer (ÜZ)	Schrägdach		Flach-/Pulldach		Gebäude- länge	LES ¹⁾	Art.
		traufseitige Fas- sadenhöhe maximal	Gesamthöhe maximal	Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Tal- fassade maximal	Gesamthöhe maximal			
Dorfzone A D/A	-	10.00 m	15.00 m	-	-	20.00 m	III	Art. 7
Dorfzone B D/B	0.18	9.00 m	11.50 m	-	-	-	III	Art. 8
Wohnzone A W/A	0.34	-	-	12.00 m	-	-	II	Art. 9
Wohnzone B W/B ³⁾	0.21 – 0.31	7.50 m	11.50 m	7.50 m ²⁾	10.00 m	20.00 m/ 25.00 m	II/III	Art. 10
Wohnzone C W/C ³⁾	0.16 – 0.29	6.50 m	10.00 m	6.50 m ²⁾	8.50 m	25.00 m	II	Art. 11
Arbeits- und Wohnzone AW	0.28	10.00 m	14.00 m	10.00 m ²⁾	12.50 m	30.00 m	III	Art. 12
Zone für öffentliche Zwe- cke öZ	4)	4)	4)	4)	4)	4)	Anhang A	Art. 13
Zone für Sport- und Frei- zeitanlagen SF	5)	5)	5)	5)	5)	5)	Anhang A	Art. 14

¹⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe

²⁾ bei Rückversetzung Attika

³⁾ vgl. weitere Bestimmungen für die Gebiete Wendelmatte und Ziegelhus in Art. 10 und Art. 11

⁴⁾ Der Gemeinderat legt die Gebäudeabmessungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

⁵⁾ Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.