

Kanton Luzern
Gemeinde Greppen

Bau- und Zonenreglement

Ausgabe vom November 2014,
Stand März 2025 (Erlass)



Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Greppen
6404 Greppen

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern



AARAU · LUZERN · WOHLEN · ZÜRICH

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Rechtscharakter	1
2 Nutzungsplanung	2
2.1 Allgemeines	2
Art. 3 ...	2
Art. 4 Überbauungsziffer	2
Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen	2
Art. 6 Zonenpläne	3
2.2 Zonenvorschriften	4
2.2.1 Bauzonen	4
Art. 7 Dorfzone A D/A	4
Art. 8 Dorfzone B D/B	5
Art. 9 Wohnzone A W/A	6
Art. 10 Wohnzone B W/B	7
Art. 11 Wohnzone C W/C	8
Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW	9
Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ	10
Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF	10
Art. 15 Grünzone Gr	10
2.2.2 Nichtbauzonen	11
Art. 16 Landwirtschaftszone Lw	11
Art. 17 Übriges Gebiet a üGa	11
Art. 18 Reservezone R	11
Art. 19 Übriges Gebiet c üGc	11
2.2.3 Schutzzonen	12
Art. 20 Archäologische Fundstelle AFS	12
Art. 21 Naturschutzzone Ns	12
Art. 22 Freihaltezone Fh	13
Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls	14
2.2.4 Gefahrenzone	15
Art. 24 Gefahrenzone A1 (Wasser)	15
Art. 25 Gefahrenzone A2 (Stein- und Blockschlag)	15
Art. 26 Gefahrenzone B1 (Hochwasser fliessend)	16
Art. 27 Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)	16
Art. 28 Gefahrenzone B3 (Blockschlag)	17
Art. 29 Gefahrenzone B4 (Rutschung)	17
2.2.5 Weitere Festsetzungen	18
Art. 30 Naturobjekte	18
Art. 31 Kulturdenkmäler	18
Art. 32 Statischer Waldrand	18

2.2.6	Ergänzende Bestimmungen	19
Art. 33	Natur-, Landschafts- und Objektschutz	19
2.3	Sondernutzungspläne	19
Art. 34	Sondernutzungsplanpflicht	19
Art. 35	Gestaltungsplan	19
3	Allgemeine Bauvorschriften	20
Art. 36	Spielplätze und Freizeitanlagen	20
Art. 37	Wasserhaushalt	20
Art. 38	Zusammenbau	20
Art. 39	Dachgestaltung	20
Art. 40	...	21
Art. 41	Umgebungsgestaltung	22
Art. 42	Autoabstellplätze	23
Art. 43	Sonnenkollektoren, Solarzellen	24
Art. 44	Bereitstellung von Siedlungsabfällen	24
Art. 45	Hochhäuser	24
4	Aufsicht, Vollzug, Strafen	25
Art. 46	Zuständigkeit	25
Art. 47	Baukontrolle	25
Art. 48	Ausnahmen	26
Art. 49	Gebühren	26
Art. 50	Beiträge	26
Art. 51	Strafen, Wiederherstellung	26
5	Schlussbestimmungen	27
Art. 52	Rechtsschutz	27
Art. 53	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	27
Art. 54	Aufhebung von Gestaltungsplänen (§ 22 Abs. 3 PBG)	27

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen

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

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Geltungsbereich

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

Art. 2 Rechtscharakter

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

Art. 2a Zweck

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.

Art. 2b Klimaschutz und Klimaadaption

Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption 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

2.1 Allgemeines

Art. 3 ...

Art. 4 Überbauungsziffer

1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige 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.

2 ...

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 |
- 4 In den Wohn- und Mischzonen erhöht sich die zonengemäße Überbauungsziffer bei Doppel- und Einfamilienhäusern um 20 %, sofern sie nicht Teil eines Gestaltungsplans sind.

Art. 5 Zoneneinteilung, weitere Festsetzungen

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Bauzonen

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

Nichtbauzonen

Landwirtschaftszone	Lw
Übriges Gebiet a	üGa
Reservezone	R
Übriges Gebiet c	üGc

Schutzzonen und Schutzobjekt

Archäologische Fundstelle	AFS (Informations-Element)
Naturschutzzzone	Ns
Freihaltezone	Fh
Freihaltezone Gewässerraum	FhG
Landschaftsschutzzzone	Ls

Gefahrenzonen

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

Weitere Festsetzungen

Naturobjekte	
Kulturobjekte	(Informations-Element)
Waldgrenze	
Sondernutzungsplanpflicht	
bestehender Gestaltungsplan	

Art. 6 Zonenpläne

- 1 Die Zonen sind in den Originalplänen 1:2'000 «Siedlungsgebiet» und 1:5'000 «Landschaft» festgehalten. Diese Pläne sind integrierender Bestandteil dieses Reglements. Die verkleinerten Zonenpläne im Anhang des Reglements dienen nur der Orientierung und sind nicht verbindlich.

2 ...

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.
- 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.
- 3 In lärmelasteten Gebieten gelten Art. 29 bis 31 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungsplan- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 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 Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

- 5 Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV.

2.2 Zonenvorschriften

2.2.1 Bauzonen

Art. 7 Dorfzone A D/A

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

Schrägdach:

Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	10.0 m
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, 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.
- 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 traufseitige Fassaden- und 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.
- 10 Bei Umbauten kann der Gemeinderat im Rahmen der Verhältnismässigkeit bauliche und gestalterische Massnahmen zu Gunsten des Ortsbildes verlangen.
- 11 Die Fassaden und die Dächer sind in Material und Gestaltung der ortsüblichen Bauweise anzupassen. Alle Materialien und deren Farbgebung, die für die architektonische Gestaltung mitbestimmend sind, unterliegen der Bewilligungspflicht.
- 12 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 8 Dorfzone B D/B

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

Überbauungsziffer	maximal	0.18
Schrägdach:		
Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	9.0 m
Gesamthöhe	maximal	11.50 m

- 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.

- 6 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale 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.
- 7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Wendelmatte gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Wohnzone A W/A

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

Überbauungsziffer	maximal	0.34
Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade	maximal	12.0 m

- 3 Das Dach über dem obersten Geschoss ist als nicht begehbarer Fläche auszubilden und extensiv zu begrünen. Die übrigen Dachflächen können als begehbarer bzw. als nicht begehbarer Flächen mit extensiver Begrünung ausgebildet werden, sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht.
- 4 Technische Aufbauten dürfen maximal 1.0 m hoch sein.
- 5 Der Gestaltungsplan Sagi ist basierend auf einem vom Gemeinderat beschlossenen Bebauungskonzept, das aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist (Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss SIA 143/142) zu erarbeiten.
- 6 Mit dem Gestaltungsplan Sagi dürfen die maximalen Fassadenhöhen nicht überschritten werden. Abweichungen von der Stellung und Gestaltung der Bauten und der Gestaltung der Umgebung im Rahmen des Gestaltungsplanes Sagi sind nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzeptes von mindestens gleicher Qualität zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- 7 Für den Verfahrensablauf und die Kosten des Gestaltungsplanes Sagi gelten die vom Gemeinderat erlassenen Richtlinien vom 15. Juli 2013.
- 8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 10 Wohnzone B W/B

- 1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

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
Gesamthöhe	maximal	11.50 m
Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika	maximal	7.50 m
Gesamthöhe	maximal	10.00 m
Gebäudelänge	maximal	25.00 m
Gebäudelänge im Seeuferbereich	maximal	20.00 m

Für die Grundstücke im ehemaligen Gestaltungsplangebiet Früemätteli 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-/Pultdach:		
Fassadenhöhe der Talfassade	maximal	5.50 m
Bergseitige Fassadenhöhe	maximal	7.00 m

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

Schrägdach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	15.00 m
Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	11.00 m

- 2 Bis zur Behebung der Gefährdung am Rubibach, von der Kantonstrasse bis zum See, sind in der roten Gefahrenzone A1 keine Neubauten zulässig die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen können.
- 3 Bei grösseren baulichen Massnahmen bei den bestehenden Bauten sind die an die Gefahrenzone A1 angrenzenden Fassaden gemäss Anweisung der Gefahrenexperten zu sichern.

4 ...

- 5 Mit dem Gestaltungsplan Wendelmatte dürfen die maximale 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.
- 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.

9 Es gilt die Lärmpfindlichkeitsstufe II/III.

Art. 11 Wohnzone C W/C

1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

Überbauungsziffer maximal für:	W/C-1	0.16
	W/C-2	0.25
	W/C-3	0.29
<hr/>		
Schrägdach:		
Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	6.50 m
Gesamthöhe	maximal	10.00 m
<hr/>		
Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika	maximal	6.50 m
Gesamthöhe	maximal	8.50 m
Gebäu delänge	maximal	25.00 m

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die traufseitige Fassadenhöhe bestimmt.

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

Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	11.00 m

2 ...

- 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.

Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW

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

Überbauungsziffer	maximal	0.28
<hr/>		
Schrägdach:		
Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	10.00 m
Gesamthöhe	maximal	14.00 m
<hr/>		
Flach-/Pultdach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika	maximal	10.00 m
Gesamthöhe	maximal	12.50 m
Gebäudelänge	maximal	30.00 m
<hr/>		

- 2 In der Wohn- und Arbeitszone sind Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mäßig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei Vollgeschosse aufweisen.
- 4 Die Abweichung für Gestaltungspläne kann nur für die Wohnnutzung gewährt werden.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Art. 13 Zone für öffentliche Zwecke öZ

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

Art. 14 Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeit sind ausschliesslich Spielplätze und Grünanlagen gemäss Anhang A zulässig.
- 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang A.
- 3 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

Art. 15 Grünzone Gr

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

Art. 15a Grünzone Gewässerraum GrG

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
^{1bis} Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV¹).
- 3 Bepflanzungen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten vorzunehmen.

Art. 15b Verkehrszone Vz

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Straßenverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassengesetzgebung.

¹ Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

2.2.2 Nichtbauzonen

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.
- 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.
- 5 Zulässige Bauten sind zu Gruppen zusammenzufassen.
- 6 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 Übriges Gebiet a üGa

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

Art. 18 Reservezone R

- 1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 1^{bis} Bei ausgewiesinem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bis zur Umzonung in eine Bauzone dürfen keine Neubauten erstellt werden.
- 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 19 Übriges Gebiet c üGc

- 1 Im Übrigen Gebiet c gelten die Bestimmungen der kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen nach der Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung.
- 2 Massgebend sind insbesondere die Bestimmungen der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes.
- 3 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.2.3 Schutzzonen

Art. 20 Archäologische Fundstelle AFS

- 1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle in das kantonale Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen². Im Zonenplan sind die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt.
- 2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.

Art. 21 Naturschutzzone Ns

- 1 Die Naturschutzzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung besonders empfindlicher und ökologisch wertvoller Lebensräume von Pflanzen und Tieren.
- 2 Der Typ der Naturschutzzonen ist aus Anhang B ersichtlich. 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.
- 3 Eine weitergehende landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Beweiden und das Ausbringen von Dünger, Klärschlamm und Giftstoffen aller Art, die Beseitigung markanter Einzelbäume sowie die Aufforstung und die Anlage von Baumbeständen sind nicht zulässig. In trockenen Gebieten ist eine angepasste Herbstweide möglich.
- 4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Bestehende Bauten, Straßen und Wege dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten werden.
- 5 Bei Waldflächen ist nur die standortgerechte Waldbewirtschaftung zulässig. Im Übrigen gelten die Vereinbarungen des Pflegevertrages.

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

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 Lebensraumnischen,
- neue Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- die Erstellung neuer Leitungen,
- die Benutzung als militärische Stellungs- 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, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

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

8 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 22 Freihaltezone Fh

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

¹bis ...

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

²bis ...

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 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV³).
- 3 In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV⁴ nicht.

Art. 23 Landschaftsschutzzzone Ls

- 1 Die Landschaftsschutzzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung 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.

^{1bis} Die forst- und landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradiigungen von Waldrändern, Aufforstungen im Offenland und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 2 Bauten und Anlagen 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 ...
- 4 Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, dürfen das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Findlinge, Bachläufe usw. nur mit Zustimmung des Gemeinderates entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden. Dabei ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

³ Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonale Gewässerschutzverordnung, KGSchV), SRL Nr. 703

⁴ Gewässerschutzverordnung (GSchV), SR 814.201

2.2.4 Gefahrenzone⁵

Art. 24 Gefahrenzone A1 (Wasser)

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

Art. 25 Gefahrenzone A2 (Stein- und Blockschlag)

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

⁵ Spezielle Verfahren zur vorsorglichen oder nachträglichen Sicherung von Bauwerken sind zu entnehmen aus: Egli Thomas, Wegleitung Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren, Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (Hrsg.), Bern 2007

- 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)

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

Art. 27 Gefahrenzone B2 (Hochwasser stehend)

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

Art. 28 Gefahrenzone B3 (Blockschlag)

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

Art. 29 Gefahrenzone B4 (Rutschung)

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

2.2.5 Weitere Festsetzungen

Art. 30 Naturobjekte

- 1 Die im Zonenplan und im Anhang B bezeichneten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen.
Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.
- 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 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 Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben von Naturobjekten einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten.

Art. 31 Kulturdenkmäler

- 1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar⁶. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen⁷. Im Zonenplan und im Anhang C sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.
- 2 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
- 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 des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

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.

⁶ Inkraftsetzung Bauinventar/BILU 01.06.2011

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

2.2.6 Ergänzende Bestimmungen

Art. 33 Natur-, Landschafts- und Objektschutz

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

2.3 Sondernutzungspläne

Art. 34 Sondernutzungsplanpflicht

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

Art. 35 Gestaltungsplan

- 1 Für grössere, zusammenhängende Baugebiete kann der Gemeinderat im Interesse einer guten baulichen Entwicklung auf Arealen von mindestens 3'000 m² in der Dorfzone und 4'000 m² in den übrigen Bauzonen Gestaltungspläne mit Abweichungen von den Vorschriften der Normalbauweise genehmigen.
- 2 Die in Anhang D aufgeführten Minimalanforderungen sind ohne Anspruch auf einen Zuschlag der Überbauungsziffer auf jeden Fall zu erfüllen.
- 3 Je nach dem Masse, in dem der Gestaltungsplan in den Gebieten mit oder ohne Gestaltungsplanpflicht die Voraussetzungen von § 75 PBG erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemässen Gesamthöhe und Überbauungsziffer einen Zuschlag bis zu 10 % gewähren, falls ein Zuschlag nicht in Anhang D explizit ausgeschlossen ist. Die Beschränkung bezüglich Gesamthöhe gilt nicht für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Wendelmatte.

3 ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen

- 1 Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen ab sechs Wohnungen unabhängig von der Art der Wohnungen zu erstellen. Die Anlagen sind auf die Bewohnerstruktur und deren Bedürfnisse abzustimmen und differenziert zu gestalten.
- 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 m² der Pflichtspielplätze, 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.

Art. 37 Wasserhaushalt

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

Art. 38 Zusammenbau

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Rahmen der kantonalen Vorschriften im Sinne von § 129 Abs. 2 gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird. Davon ausgenommen ist der im Zonenplan bezeichnete Seeuferbereich gemäss Art. 10 Abs. 9, hier ist der Zusammenbau nicht zulässig.

Art. 39 Dachgestaltung

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten. Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sowie ein Querfirst sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden.
- 2 Materialien für die Dachflächen sind so zu wählen, dass sie keine störenden Lichtreflexionen verursachen.
- 3 Flachdächer sind mit möglichst einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern die Nutzung von Sonnenenergie dem nachweislich nicht entgegensteht.
- 4 Die Summe der Breite von Dachfenstern, -aufbauten, -einschnitten und Querfirst wird auf die Hälfte der entsprechenden Fassadenbreite beschränkt.
- 5 Als Schrägdächer gelten Dächer mit einer Neigung von mindestens 15°. Für Flachdächer gilt eine maximale Neigung von 14°. Pultdächer weisen eine Neigung zwischen 10° bis 14° auf.

Art. 40 ...

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 beziehen 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.

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.

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.

Art. 41 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Umgebung ist möglichst naturnah zu gestalten. Einheimische, standortgerechte Pflanzen sind zu bevorzugen. 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.
- 2 Invasive, gebietsfremde Pflanzenarten und solche, die zu Schäden in landwirtschaftlichen Kulturen führen, sind nicht zulässig.
- 3 In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsranden 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.
- 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.
- 6 Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäß zulässige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.
- 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.
- 8 In schwach geneigten und flachen Gebieten sind Aufschüttungen auf eine maximale Höhe von 1 m zu beschränken.
- 9 Für technisch bedingte Abweichungen können Ausnahmen bewilligt werden.
- 10 Der Gemeinderat erlässt nach Bedarf weitergehende Richtlinien oder Empfehlungen.

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.

Art. 42 Autoabstellplätze

- 1 Bei Bauten und Anlagen oder Teilen davon, durch die Verkehr verursacht oder vermehrt wird, sowie bei Zweckänderungen, die einen vermehrten Bedarf an Abstellflächen zur Folge haben, hat der Bauherr ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu erstellen.
- 2 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 m² 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.
- 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, bestimmt.
- 5 Garagenvorplätze zu Einzelgaragen dürfen als Besucher-Abstellplätze angerechnet werden, sofern die Länge des Vorplatzes den Vorgaben von § 119 PBG entspricht.
- 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.
- 7 Der Gemeinderat legt die Anzahl der oberirdischen Parkplätze sowie der Besucherparkplätze fest.
- 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 Begrünungsauflagen verbinden. Wo möglich sind wasserdurchlässige Beläge vorzusehen.
- 10 Der Gemeinderat kann Abstellplätze und Verkehrsflächen für Personenwagen reduzieren, einschränken oder untersagen, wenn verkehrstechnische, feuerpolizeiliche, wohnhygienische 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.

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.—⁸ pro Abstellplatz, indexiert mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise.

Art. 43 Sonnenkollektoren, Solarzellen

- 1 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind als Dach- oder Fassadenelemente in die Gebäudehülle zu integrieren. Wo dies nicht möglich ist, sind sie besonders sorgfältig anzutragen.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.

Art. 44 Bereitstellung von Siedlungsabfällen

- 1 Im Rahmen von Planungs- und Bewilligungsverfahren sind der Bewilligungsbehörde Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art zu machen.
- 2 Im Rahmen von Sondernutzungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Planungsperimeters vorzusehen und die dafür erforderliche Erschliessung sicherzustellen. Die Bewilligungsbehörde kann die Bereitstellung auch ausserhalb des Perimeters 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 Kehricht-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

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.
- 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamers und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
- 3 Das Mass der Außenbeleuchtung hat ihrem Zweck zu entsprechen.

⁸ Stand 01.04.2020 des Zürcher Index der Wohnbaupreise (100.0 Punkte)

- 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

Art. 46 Zuständigkeit

- 1 Die Stimmberchtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen und Bebauungsplänen.
- 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.
- 3 Der Gemeinderat wählt auf seine eigene Amtsduer 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.
- 4 Aufgabe, Zusammensetzung, Amtsduer, Geschäftsgang sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in einer Verordnung.
- 5 Der Gemeinderat kann Sachverständige beziehen.

Art. 47 Baukontrolle

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

Art. 48 Ausnahmen

- 1 In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:
 - a) für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
 - b) zur Vermeidung wirtschaftlicher Härtefälle,
 - c) gemäss Art. 7 Abs.6, Art. 34 Abs. 1, Art. 36 Abs. 1 und Art. 41 Abs. 9 dieses Reglements.
- 2 Die Ausnahmebewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.

Art. 49 Gebühren

- 1 ...
^{1bis} 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 Bezug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.
- 2 ...
^{2bis} 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.

Art. 50 Beiträge

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

Art. 51 Strafen, Wiederherstellung

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

5 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 52 Rechtsschutz

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

Art. 53 Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen

- 1 Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 1. Dezember 1997 und die seitherigen Anpassungen.
- 2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens vom Gemeinderat noch nicht beschlossenen bzw. genehmigten Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie alle noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach den Vorschriften dieses Reglements zu beurteilen.
- 3 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 Reglements 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

An der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 beschlossen.

Änderungen beschlossen am 24. November 2013.
30. November 2025.

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

Änderungen genehmigt mit Entscheid: Nr. 333 vom 25. März 2014.
Nr. 1016 vom 23. September 2014

Anhang A

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

Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 BZR)

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

(3)	Grünzone Chriesbaumhof	<p>Die Grünzone Chriesbaumhof dient der Freihaltung der Geländerippe.</p> <p>Sie ist naturnah zu gestalten und – wenn nicht als Garten genutzt – extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Garten und Hausumschwung ist zulässig. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.</p> <p>Terrainveränderungen sind nicht zulässig, ausgenommen für die Erschließungsstrasse im gestaltungsplanpflichtigen Bereich.</p>	III
(4)	Grünzone See	<p>Die Grünzone See dient der Freihaltung des Seeuferbereiches auf den Parzellen 417 (teilw.), 274 (teilw.), 134, 456, 154, 389 (teilw.) und 99 (teilw.).</p> <p>Bestehende Bauten haben Bestandesgarantie.</p> <p>Der Umgebungsbereich kann als Hausumschwung genutzt werden, soweit er nicht von der Grünzone Gewässer überlagert wird.</p>	II
(5)	Grünzone Siedlungsgliederung	<p>Die Grünzone dient der Gliederung des Siedlungsgebietes.</p> <p>Sie kann als Garten, Hausumschwung und als Spielfläche genutzt werden. Eine Erschließungsstrasse wie auch Fusswege sind zulässig.</p>	III
(6)	Grünzone Retention/Wasserreservoir	<p>Die Grünzone Retention/Wasserreservoir dient der Freihaltung für Retentionsflächen und Wasserreservoir.</p>	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
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 ⁹ -Nr.	Bewertung	Bau- gruppe
1	Pfarrkirche St. Wendelin	30	44	K-Objekt	A
2	Haus Untermühle, Seestrasse	32	2	K-Objekt	A
3	Haus Kappelmatt 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

⁹ Gebäudeversicherung Luzern (GVL)

Objekt Nr.	Objekt	Parzelle Nr.	GVL-Nr.	Bewertung	Bau-gruppe
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 Bärgli	111	N.N.	erhaltenswert	
24	Denkmal Bärgli	111	N.N.	erhaltenswert	
25	Steinbrücke Bärgli	111	N.N.	erhaltenswert	
26	Alpkreuz Chrüzboden	111	N.N.	erhaltenswert	
27	Grenzstein Chrüzboden	111	N.N.	erhaltenswert	
28	Räbalp Alpkreuz	111	N.N.	erhaltenswert	
29	Wegkreuz Kantonsstrasse	47	N.N.	erhaltenswert	
30	Grenzstein Kantonsstrasse	136	N.N.	erhaltenswert	

Archäologische Fundstelle (Art. 20 BZR, Information)

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

Anhang D

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

Anforderungen		
G	Gestaltungsplan Ziegelhus	<p>Einpassung der Bebauung in die bewegte Topografie.</p> <p>Sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Spiel- und Grillplatz Büelwäldli.</p> <p>Gewährleistung der Erschliessung des Gebietes Sulzli.</p> <p>Erhalt resp. Ersatzpflanzungen der Hochstammbäume im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes.</p> <p>Es sind keine Abweichungen bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig.</p> <p>Das GS 479, GB Greppen, ist von der Regelung betreffend Zurückversetzung des obersten Geschosses gem. Art. 40c Abs. 1 BZR ausgenommen.</p> <p>Auf den GS 170 und 481, GB Greppen, ist eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig.</p>
G	Gestaltungsplan Sagi	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 Fachgremium¹⁰ erstellt die für die Prüfung der Gestaltungspläne entwürfe 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 wegweisend. ¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Was-

¹⁰ Das Fachgremium wird gemäss Kap. 2 Abs. 2 der Richtlinie des Gemeinderates in Anhang E BZR zusammengestellt.

		<p>ser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert.</p> <p>¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird.</p> <p>¹² Insbesondere der Standort für die neu zu erstellende Fernheizzentrale muss gesichert sein.</p> <p>¹³ Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen.</p> <p>¹⁴ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmennetz gedeckt werden.</p> <p>¹⁵ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen.</p> <p>¹⁶ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen.</p> <p>¹⁷ Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig.</p>
G	Gestaltungsplan Wendelmatte	<p>Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss sia Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt:</p> <p>¹ Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>² Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen.</p> <p>³ Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden.</p> <p>⁴ Das Fachgremium¹¹ erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanteilwürfe erforderlichen Qualitätsziele.</p> <p>⁵ Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden.</p> <p>⁶ Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M.</p> <p>⁷ Die öffentliche Zugänglichkeit zur Schiffsstation ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen.</p> <p>⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.</p> <p>⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend.</p> <p>¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Ge-</p>

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

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

Liste der bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne Stand 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 Chriesbaumhofhalde	12. September 2005 koordinierter RRE vom 18. Oktober 2005
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 Wendelmatte¹², 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.

¹² Auch Wirtshaushof genannt

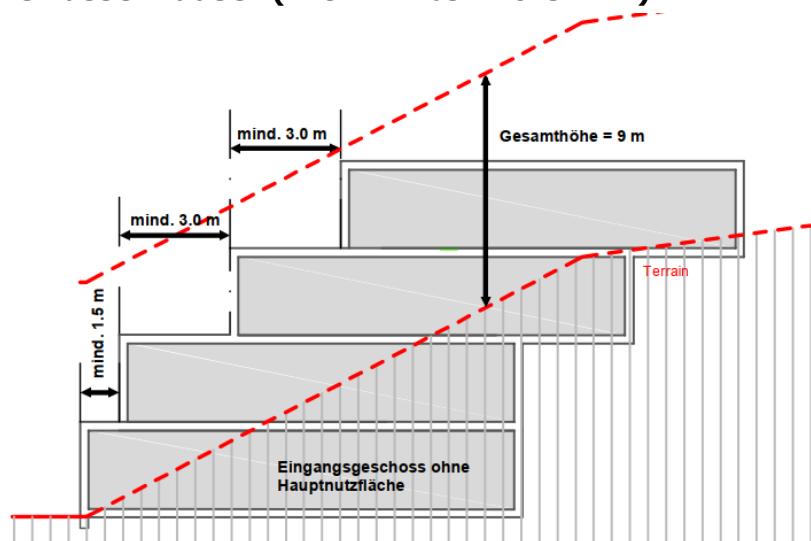
3. Kosten

- ¹ Die Planungs- und Projektierungskosten trägt volumnfänglich 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 volumnfänglich verrechnet.
- ⁵ Die Aufwendungen für die beigezogenen Fachleute gehen hälftig zu Lasten des Eigentümers und der Gemeinde.

Anhang F

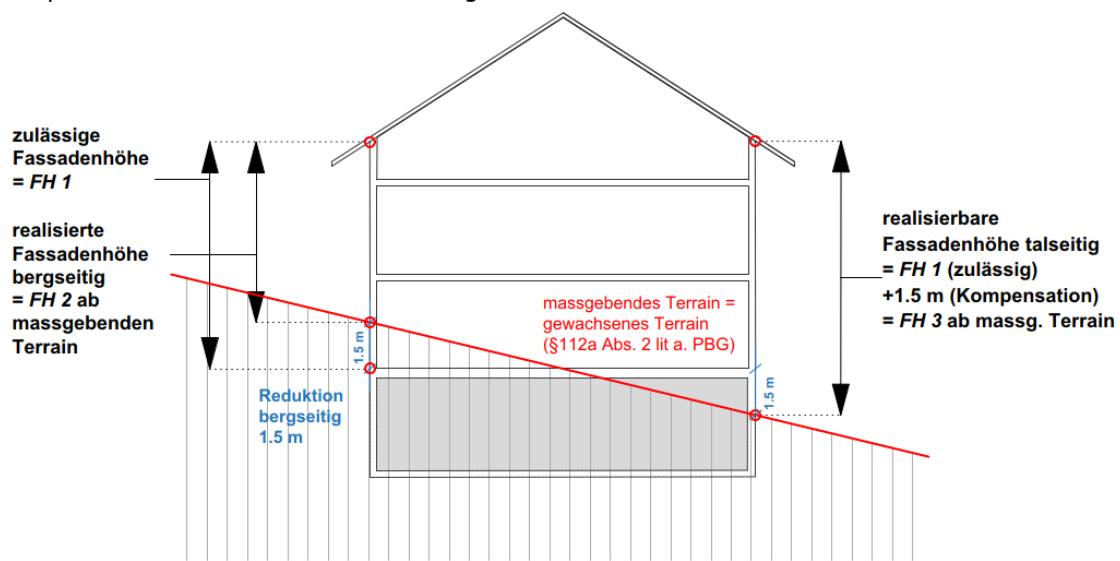
Erläuternde Skizzen

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



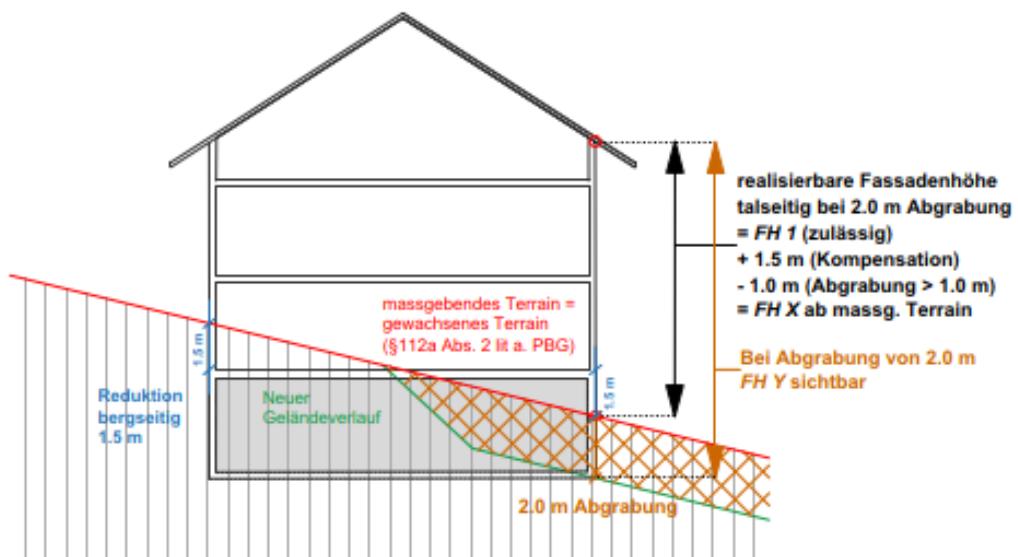
Bauten am Hang: Kompensation Fassadenhöhe, Gesamthöhe und Abgrabung (Art. 40b Abs. 1 und Art. 41 Abs. 6 BZR)

Kompensation Fassadenhöhe bei Schrägdach



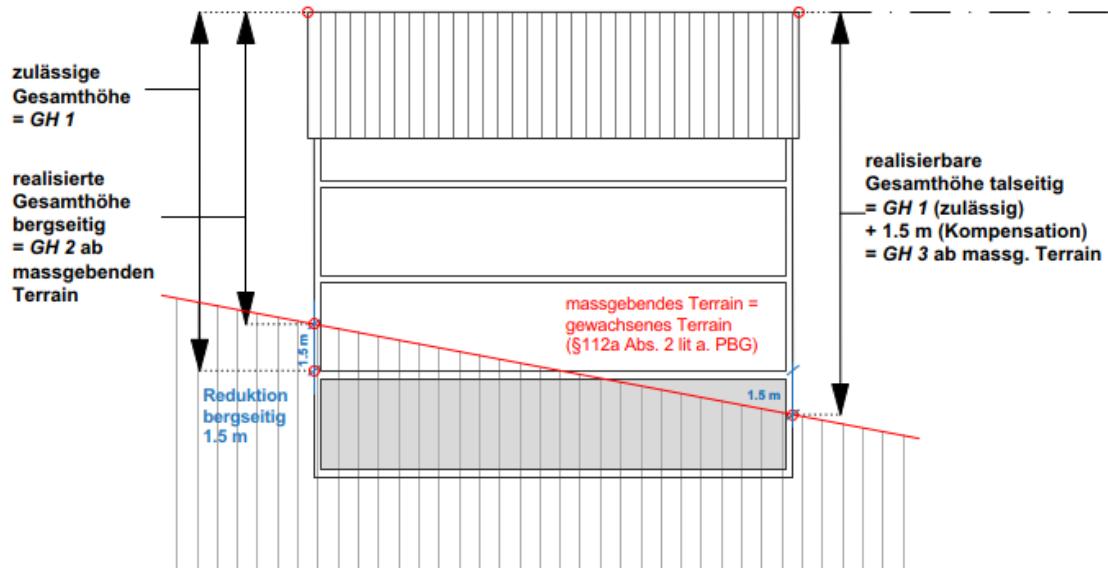
Schrägdach	zulässige Fassadenhöhe (FH 1)	realisierte Fassadenhöhe bergseitig (FH 2)	realisierbare Fassadenhöhe talseitig (FH 3)
Wohnzone B:	7.5 m	6.0 m	9.0 m
Wohnzone C:	6.5 m	5.0 m	8.0 m

Kompensation Fassadenhöhe und Abgrabung bei Schrägdach

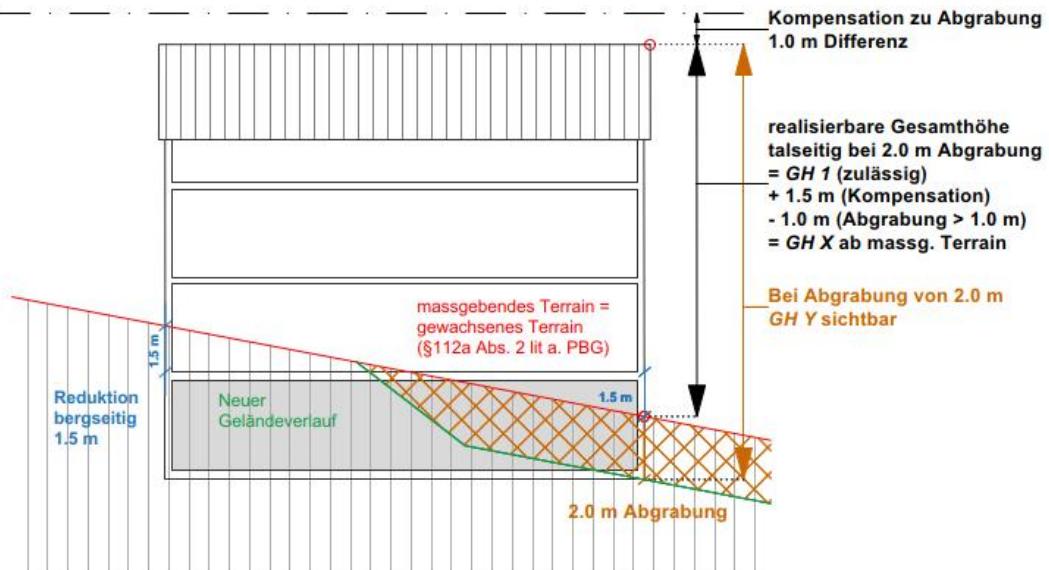


Schrägdach	realisierbare Fassadenhöhe talseitig Abgrabung (FH X)	sichtbare Höhe Fassade (FH Y)
Wohnzone B:	8.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	7.0 m	9.0 m

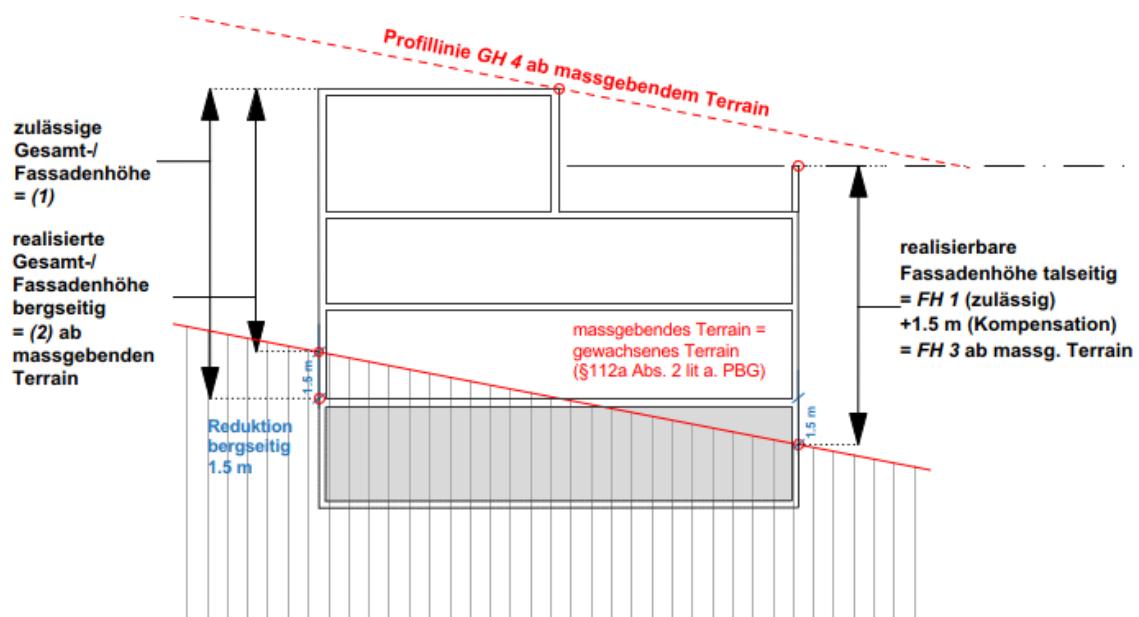
Kompensation Gesamthöhe bei Schrägdach



Kompensation Gesamthöhe und Abgrabung bei Schrägdach

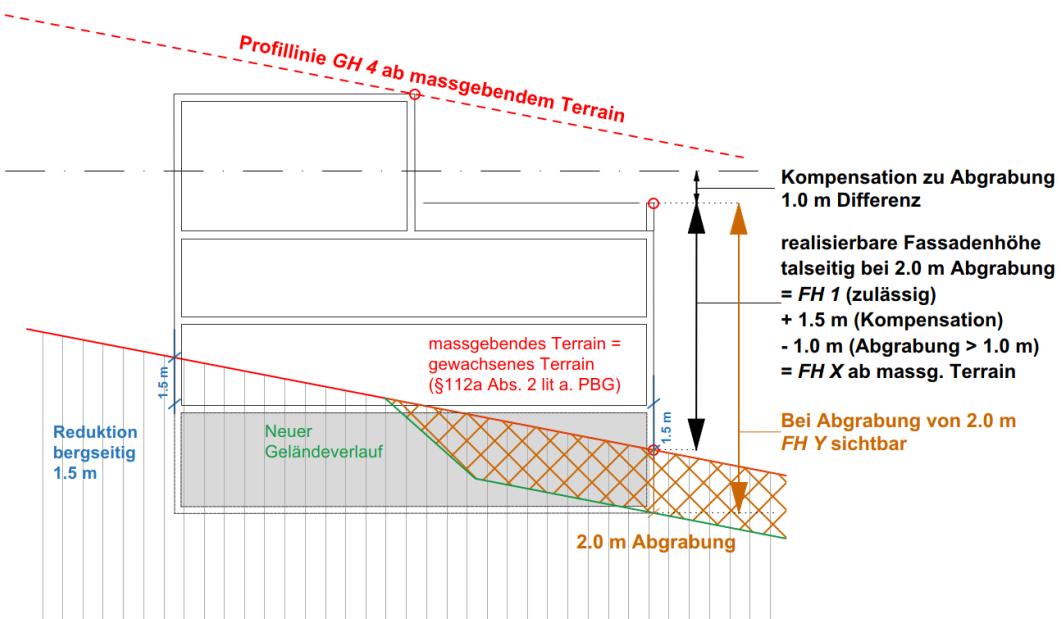


Kompensation Fassaden-/Gesamthöhe bei Flach-/Pultdach



Flach- / Pultdach	zulässige Gesamt-/Fassadenhöhe (1)	realisierte 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 Fassadenhöhe 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-/Pultdach		Gebäu-de-länge	LES ¹⁾	Art.
		traufseitige Fassadenhöhe maximal	Gesamthöhe maximal	Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade 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 Zwecke öZ	4)	4)	4)	4)	4)	4)	Anhang A	Art. 13
Zone für Sport- und Freizeitanlagen 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.