

Gemeinde Meggen



# **Bau- und Zonenreglement**

Ausgabe November 2021, ergänzt am 26. November 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A</b>	<b>Allgemeines</b>	1
<b>Teil B</b>	<b>Planungsvorschriften</b>	1
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	1
<b>II.</b>	<b>Richtplanung</b>	1
<b>III.</b>	<b>Nutzungsplanung</b>	2
<b>1.</b>	<b>Gemeinsame Bestimmungen</b>	2
<b>2.</b>	<b>Bauziffern</b>	2
§ 1	Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer gemäss § 9 PBV	2
<b>3.</b>	<b>Baulinien</b>	3
<b>4.</b>	<b>Kantonaler Nutzungsplan</b>	3
<b>5.</b>	<b>Zonenplan, Bau- und Zonenreglement</b>	3
§ 2	Zoneneinteilung	4
§ 3	Zonenplan	5
§ 4	Gestaltungsplanpflicht	5
§ 5	Wohnzonen W2-a, W2-b, W2-c, W3-a, W3-b	5
	Terrassenartige Bauweise	6
	Ebnet	6
	Weidobel	6
	Meggen Zentrum	6
§ 6	3- geschossige Wohn-/ Geschäftszone WG-3	6
§ 7	Kernzone Ke/Zentrumszone Ze	6/6a
§ 8	Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III Ar-III	7
§ 9	Fischerdörflizone Fi	7
§ 10	Kurzzone Angelflugh Ku	7
§ 11	Zone für öffentliche Zwecke öZ	8
§ 12	Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF	10
§ 12 a	Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf SpF-G	11
§ 13	Grünzone Gr	12
§ 14	Freihaltezone Fr	13
§ 15	Landwirtschaftszone Lw	13
§ 16	Übriges Gebiet B ÜG-B	13
	ÜG-Schulraumbedarf ÜG-SchrB	14
§ 17	Parkzone Pa	14
§ 18	Ortsbildschutzzone Ob	14
§ 19	Naturschutzzonen Ns-I/Ns-II	15
	Ns-I	15
	Ns-II	15

	Pflegepläne .....	15
§ 20	Landschaftsschutzzone Ls .....	16
§ 21	Geologisch-geomorphologische Objekte .....	16
§ 22	Naturobjekte: Feldgehölze, Hecken, Uferbestockungen, markante Einzelbäume/ Baumgruppen, Findlinge, Bachufer .....	17
§ 23	Gemeinsame Zonenvorschriften für die Parkzone, die Kurzzone und die Landschaftsschutzzone .....	17
§ 24	Gefahrenzonen allgemein .....	18
§ 25	Gefahrenzonen 2 und 3 Wassergefahren mittlere und geringe Gefährdung G-Wa2/3 .....	19
§ 26	Gefahrenzone 2 und 3 Rutschgefahren mittlere und geringe Gefährdung G-Ru .....	19
<b>6.</b>	<b>Bebauungsplan</b> .....	<b>19</b>
§ 27	Bebauungsplan .....	20
<b>7.</b>	<b>Gestaltungsplan</b> .....	<b>20</b>
§ 28	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	20
	Grobkonzepte bei geplanten Einzonungen .....	21
<b>8.</b>	<b>Planungszone</b> .....	<b>21</b>
<b>Teil C</b>	<b>Landumlegung und Grenzregulierung</b> .....	<b>22</b>
<b>Teil D</b>	<b>Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge</b> .....	<b>22</b>
<b>Teil E</b>	<b>Bauvorschriften</b> .....	<b>22</b>
<b>I.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b> .....	<b>22</b>
<b>II.</b>	<b>Erschliessung</b> .....	<b>22</b>
§ 29	Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben .....	22
§ 30	Bodenversiegelung und Dachbegrünung .....	23
<b>III.</b>	<b>Abstände</b> .....	<b>23</b>
§ 31	Strassenabstände .....	23
<b>IV.</b>	<b>Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe</b> .....	<b>24</b>
§ 32	Untergeschosse .....	24
§ 33	Dachnorm .....	24
	Dachaufbauten .....	25
	Brüstungen .....	25
§ 34	Bauliche Einordnung .....	25
<b>V.</b>	<b>Schutz des Orts- und Landschaftsbildes</b> .....	<b>25</b>
§ 35	Terrainveränderungen, Stützkonstruktionen .....	26
§ 36	Aufschüttungen .....	26
§ 37	Ökologie und Bepflanzung .....	26
§ 38	Kulturobjekte .....	27

§ 39	Plakatwände .....	28
§ 40	Antennen, Solaranlagen.....	28
	Mobilfunkanlagen .....	28
<b>VI.</b>	<b>Sicherheit</b> .....	<b>28</b>
<b>VII.</b>	<b>Schutz der Gesundheit</b> .....	<b>29</b>
§ 41	Abstellflächen für Kehrrichtgebinde und Container.....	29
§ 42	Abstellräume .....	29
	Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen .....	29
§ 43	Ersatzabgabe für Spielplätze .....	29
§ 44	Gestaltungspläne und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten .....	29
<b>VIII.</b>	<b>Energie</b> .....	<b>30</b>
<b>IX.</b>	<b>Hochhäuser</b> .....	<b>30</b>
<b>X.</b>	<b>Einkaufs- und Fachmarktzentren</b> .....	<b>31</b>
<b>XI.</b>	<b>Camping</b> .....	<b>31</b>
<b>XII.</b>	<b>Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen</b> .....	<b>31</b>
<b>Teil F</b>	<b>Baubewilligung und Baukontrolle</b> .....	<b>31</b>
§ 45	Ergänzende Bestimmungen zum Baubewilligungsverfahren .....	32
<b>Teil G</b>	<b>Rechtsschutz</b> .....	<b>32</b>
§ 46	Beschwerderecht .....	32
<b>Teil H</b>	<b>Aufsicht, Vollzug, Strafen</b> .....	<b>32</b>
§ 47	Zuständigkeit.....	33
	Baukommission.....	33
§ 48	Gebühren.....	33
§ 49	Ausnahmen nach PBG.....	34
	Ausnahmen nach NLG .....	34
§ 50	Strafbestimmungen zum Schutze der Naturobjekte .....	34
<b>Teil I</b>	<b>Schlussbestimmungen</b> .....	<b>34</b>
§ 51	Hängige Gesuche.....	35
§ 52	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands, Einstellung der Bauarbeiten .....	35
§ 53	Inkrafttreten.....	35
<b>Anhang 1</b>	<b>Skizzen zu § 5 Wohnzonen W2-a, W2-b, W3-a, W3-b</b> .....	<b>36</b>



### III. Nutzungsplanung

#### 1. Gemeinsame Bestimmungen

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 15	Nutzungspläne
§ 16	Bau- und Nutzungsvorschriften
§ 17	Zuständigkeit
§ 18	Anordnungen des Regierungsrates
§ 19	Vorprüfung
§ 20	Genehmigungspflicht
§ 21	Veröffentlichung
§ 22	Anpassung

#### 2. Bauziffern

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 23	Zweck und Anwendungsbereich der Bauziffern
§ 24	Ausnützungsziffer
§ 25	Überbauungsziffer
§ 26	Baumassenziffer
§ 27	Grünflächenziffer
§ 28	Versiegelungsanteil
§ 29	Berechnungsweise

**§ 1** Der Berechnungsfaktor zur Ausnützungsziffer **Berechnungsfaktor** gemäss § 9 Abs. 2 der Vollzugsverordnung **zur Ausnützungsziffer** zum Planungs- und Baugesetz (PBV) **gemäss § 9 PBV** beträgt 1,0.

### 3. Baulinien

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 30	Zweck und Wirkung
§ 31	Verfahren
§ 32	Ausnahmen für öffentliche Einrichtungen

### 4. Kantonaler Nutzungsplan

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 33a	Zweck, Voraussetzungen
§ 33b	Verfahren

### 5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 34	Regelungspflicht der Gemeinden
§ 35	Zonenplan
§ 36	Bau- und Zonenreglement
§ 37	Ausnahmen
§ 38	Bauzonen für verdichtete Bauweise
§ 40	Kommunaler Erschliessungsrichtplan
§ 41	Erschliessung durch Private, Bevorschussung
§ 42	Erschliessung durch die Gemeinde
§ 43	Etappierung der Bauzonen
§ 44–51	Bauzonen
§ 54–58	Nichtbauzonen
§ 60	Schutzzonen
§ 61–64	Ortsplanungsverfahren

## § 2

### Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

<b>Bauzonen</b>		<b>ES</b>
a) Wohnzonen		
– 2-geschossige Wohnzone a	W2-a	II
– 2-geschossige Wohnzone b	W2-b	II
– 2-geschossige Wohnzone c	W2-c	II
– 3-geschossige Wohnzone a	W3-a	II
– 3-geschossige Wohnzone b	W3-b	II/III <sup>1</sup>
b) Gemischte Zonen		
– 3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WG-3	III
– Kernzone	Ke	III
– Zentrumszone	Ze	III <sup>3</sup>
c) Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III	Ar-III	III
d) Fischerdörfliche Zone	Fi	II/III <sup>1</sup>
e) Kurzone Angelflugh	Ku	II
f) Zone für öffentliche Zwecke	öZ	II/III <sup>1</sup>
g) Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SpF	III
h) Allgemeine Grünzone <sup>2</sup>	Gr-A <sup>2</sup>	II
i) Grünzone Gewässerraum <sup>2</sup>	Gr-G <sup>2</sup>	– <sup>2</sup>
<b>Nichtbauzonen</b>		
j) Allgemeine Freihaltezone <sup>2</sup>	Fr-A <sup>2</sup>	III
k) Freihaltezone Gewässerraum <sup>2</sup>	Fr-G <sup>2</sup>	– <sup>2</sup>
l) Landwirtschaftszone	Lw	III
m) Übriges Gebiet B	ÜG-B	III
n) Übriges Gebiet Schulraumbedarf	ÜG-SchrB	III
o) Parkzone	Pa	II
<b>Schutzzonen/Schutzobjekte</b>		
n) Ortsbildschutzzone	Ob	–
o) Naturschutzzonen		
– Naturschutzzone I	Ns-I	III
– Naturschutzzone II	Ns-II	III
p) Landschaftsschutzzone	Ls	–
q) Schutzzone Archäologie	Ar	–
r) Naturobjekte		–
s) Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung	G-Wa2/3	–

<sup>1</sup> ES-Festsetzung gemäss Zonenplan

<sup>2</sup> Eingefügt mit Urnenabstimmung vom 13.06.2021 (Teilrevision), in Kraft seit 20.10.2021 (RRE Nr. 1106)

<sup>3</sup> Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2023



- w) Gefahrenzone 2, Sturzgefahren, mittlere Gefährdung G-St2 -
- x) Kulturobjekte - -

**§ 3  
Zonenplan**

<sup>1</sup> Die Zonen sind im Zonenplan 1:4'000 dargestellt, der auf dem Bauamt zur Einsicht aufliegt. Der im Anhang dieses Reglements enthaltene verkleinerte Zonenplan dient nur der allgemeinen Orientierung.

<sup>2</sup> Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplans sind wichtigere Strassen weiss dargestellt. Die Strassen können jedoch im Rahmen des kantonalen Rechts bei der Ausnutzungsberechnung der angrenzenden Bauzonen miteinbezogen werden.

**§ 4  
Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> In den Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und Erschliessungsnachweis gemäss Zonenplan (schraffiert) kann gebaut werden, wenn

- a. die Erschliessung sichergestellt ist und
- b. ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt (Anforderungen an den Gestaltungsplan siehe § 28 BZR).

<sup>2</sup> Ist in den Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und Erschliessungsnachweis nach Ablauf von 10 Jahren mit der Baurealisierung nicht massgeblich begonnen worden, kann der Gemeinderat den Stimmberechtigten für diese Areale die Rückzonung ins «Übrige Gebiet» beantragen.

**§ 5  
Wohnzonen  
W2-a, W2-b, W2-c,  
W3-a, W3-b**

<sup>1</sup> Gestattet sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. In der Zone W2-a sind höchstens 2 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:

		W2-a	W2-b	W2-c	W3-a	W3-b
Ausnutzungsziffer	Max:	0,22	0,25 <sup>1</sup>	0,35 <sup>2</sup>	0,40	0,45
	Min:	-	-	-	0,35	0,35
Gebäudelänge <sup>2</sup>	Max:	25 m	25 m	28 m	28 m	28 m
Vollgeschosse bei Attikageschoss	Max.	1	1	2	3	3
	Max.	2 <sup>3</sup>	2 <sup>3</sup>	2	3	3

<sup>2</sup> Gebäudelängen in Gestaltungsplänen siehe § 28 Abs. 8 BZR.

<sup>1</sup> AZ höchstens 0,22 auf demselben Geschoss.

<sup>2</sup> AZ höchstens 0,25 auf demselben Geschoss.

<sup>3</sup> Das 2. Vollgeschoss hat die Dachnorm gemäss § 33 BZR einzuhalten.

- <sup>3</sup> Das erste Untergeschoss darf talseits höchstens 3,50 m über das ausgemittelte gewachsene Terrain ragen.
- Terrassenartige Bauweise** <sup>4</sup> Bei terrassierter Bauweise müssen die übereinander liegenden Geschosse mindestens 3 m zurückversetzt, der natürlichen Terrainneigung angepasst und kubisch aufgelockert sein. Die Bauten dürfen an jeder Stelle gemessen ab gewachsenem und neuem Terrain höchstens 3-geschossig erscheinen, in schwierigem Gelände vereinzelt auch 4-geschossig.
- Ebnet** <sup>5</sup> Auf Grundstück Nr. 185 (Ebnet) gilt in der östlichen Grundstückshälfte ein Bauverbot für Hochbauten ab 17,5 m vom bestehenden Ebnetweg.
- Weidtobel** <sup>6</sup> Auf dem Areal Weidtobel (Grundstücke Nr. 844 und 186 Teil) sind nur Einfamilienhäuser und Doppel­einfamilienhäuser gestattet. Werden zwei Vollgeschosse realisiert, darf das Untergeschoss talseits höchstens 1 m aus dem gewachsenen Terrain herausragen.
- Meggen Zentrum** <sup>7</sup> Auf dem in der Zone W2-c liegenden bebauungsplanpflichtigen Teil des Grundstücks Nr. 178 (Schwerzi) ist nur eine in bauernhausähnlichem Stil gehaltene Wohnbaute mit höchstens zwei Wohneinheiten gestattet.
- § 6  
3-geschossige Wohn-/Geschäftszone  
WG-3**
- <sup>1</sup> Die 3-geschossige Wohn-/Geschäftszone dient der Realisierung gemischt genutzter Bauten entlang von Hauptverkehrsstrassen.
- <sup>2</sup> Gestattet sind Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- <sup>3</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:
- |                   |            |      |
|-------------------|------------|------|
| Vollgeschosse     | höchstens: | 3    |
| Ausnützungsziffer | höchstens: | 0.60 |
| wovon für Wohnen  | höchstens: | 0.45 |
| Gebäudelänge      | höchstens: | 35 m |
- § 7  
Kernzone  
Ke**
- <sup>1</sup> In der Kernzone Ke sind nur mässig störende Geschäfts-, Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen, Wohnbauten und andere Bauten gestattet, die der Zweckbestimmung entsprechen.
- <sup>2</sup> Der Gemeinderat stellt für diese Zone, gestützt auf das für die Einzonung erarbeitete Konzept, einen Bebauungsplan auf. Dieser Plan ist Voraussetzung für die Überbauung und enthält die erforderlichen Vorschriften über Ausnützung, Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Bepflanzung usw.

**§ 7a**  
**Zentrums-**  
**zone Ze**

<sup>1</sup> Die Zentrumszone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen.

<sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

<sup>3</sup> Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Orts- und Strassenbild einzugliedern. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen zulässig.

<sup>4</sup> Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in erster Bautiefe keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet.

<sup>5</sup> Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain.

<sup>6</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Firsthöhe	14.50 m
b)	Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m
	*Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.	
c)	Nutzung	Die Gemeinde legt mit den Bebauungsplänen «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» die zulässige Nutzung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

<sup>7</sup> Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> Arealfläche, bis zu 6.00 m höhere Firsthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens mit wenigstens drei beurteilbaren Projektentwürfen von voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

## **§ 8**

### **Arbeitszone Lärmempfindlich- keitsstufe III Ar-III**

<sup>1</sup> Die Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe III Ar-III ist für Betriebe bestimmt, die höchstens mässig stören. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

<sup>2</sup> Es gelten folgende Massvorschriften:

Fassadenhöhe	höchstens:	11,50 m
Firsthöhe	höchstens:	13,50 m
Überbauungsziffer	höchstens:	0,40

Für einzelne Gebäudeteile (Kamine, Aufzüge, Silos usw.) kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Höhenvorschriften gestatten, wenn es sich um betrieblich unentbehrliche Bestandteile handelt.

Für die im Zonenplan entsprechend dargestellten Parzellen gilt eine Höhenbeschränkung von 3.25 m.

<sup>3</sup> Innerhalb der Arbeitszonen werden keine Mehrlängenzuschläge berechnet.

<sup>4</sup> Im Rahmen der Baubewilligungen sind insbesondere an den Zonenrändern und bei Lagerflächen Randbepflanzungen zu verlangen.

## **§ 9**

### **Fischerdörfli- zone Fi**

<sup>1</sup> Die Fischerdörflizone dient der guten gestalterischen Einordnung aller baulichen Massnahmen in den schutzwürdigen Ortsteil des Fischerdörfli.

<sup>2</sup> In dieser Zone haben Neu- und Umbauten in jeder Beziehung dem vorhandenen, schützenswerten Baucharakter zu entsprechen.

<sup>3</sup> Baubewilligungen sind nur im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig.

## **§ 10**

### **Kurzzone Angelfluh Ku**

<sup>1</sup> Die Kurzzone Angelfluh ist für Bauten und Anlagen reserviert, welche dem Gastgewerbe und dem lokalen Wassersport dienen.

<sup>2</sup> Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, welche dem Sinn und Zweck der Zone entsprechen.

<sup>3</sup> Alle Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch und möglichst unauffällig ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken

<sup>4</sup> In der Kurzzone Angelfluh dürfen grössere Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans bewilligt werden.

**§ 11**  
**Zone für öffentliche Zwecke**  
**öZ**

<sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

<sup>2</sup> Diese Zone umfasst auch allgemeine Nutzungen, wie z.B. Toilettenanlagen, Entsorgungsstationen, Bushaltekabinen, Parkplätze usw., die nachfolgend nicht einzeln aufgeführt sind.

<sup>3</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke wird folgenden Nutzungen zugeführt und ist im Zonenplan gebietsweise wie nachstehend nummeriert:

- Zone 1 aufgehoben
- Zone 2 Balmtobel:  
Pfadiheim, Spielanlagen
- Zone 3 Hofmatt-Rüeggswil:  
Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Trockenbiotop, Entsorgungsanlagen
- Zone 4 Sunneziel:  
Alters- und Pflegeheim, Alters- und Personalwohnungen, Kompetenzzentrum Gesundheit <sup>1</sup>, Erholungsanlagen, Parkierungsanlagen
- Zone 5 Bühlmatt-Schlössli:  
Parkplatz
- Zone 6 Piuskirche:  
Kath. Pfarreizentrum
- Zone 7 Zentralschulhaus:  
Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Feuerwehr- und Zivilschutzbauten
- Zone 8 aufgehoben <sup>2</sup>
- Zone 9 Kinderspielplatz Oberland: Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 10 Altersheim Blossegg:  
Altersheim, Alters- und Personalwohnungen, Erholungsanlagen
- Zone 11 Johannes-Kirche:  
Ref. Pfarreizentrum, Sozialbauten
- Zone 12 aufgehoben

<sup>1</sup> Eingefügt mit Urnenabstimmung vom 23.09.2012 (Teilrevision), in Kraft seit 22.01.2013 (RRE Nr. 63)

<sup>2</sup> Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2023

- Zone 13 Magdalenenkirche, Friedhof Hintermeggen:  
Kirchliche Bauten, Friedhofanlagen
- Zone 14 Gottlieben-Park:  
Parkplätze, Kompostierplatz, Erholungsanlagen,  
Entsorgungsanlagen
- Zone 15 Kapelle «der lieben Frau auf der Platte»:  
Spiel- und Erholungsanlagen, Kapelle
- Zone 16 aufgehoben
- Zone 17 Englischer Friedhof:  
Kapelle, Friedhofanlagen
- Zone 18 Kinderspielplatz Lerchenbühl:  
Spiel- und Erholungsanlagen, Entsorgungsanlagen
- Zone 19 Hauptstrasse/Bahnhofstrasse:  
Werkhof mit Infrastruktureinrichtungen inkl.  
kleingewerblichen Nutzungen im öffentlichen Interesse,  
öffentliche Infrastruktureinrichtungen, Vereinsnutzungen,  
Erholungsanlage Friedensbrunnen-Platz<sup>1</sup>
- Zone 20 Fridolin-Hofer-Platz:  
Spiel- und Erholungsanlagen, Schiffsstation
- Zone 21 De Buhl-Weg:  
Badeplatz für lokale Bedürfnisse, Erholungsanlagen
- Zone 22 Seeacher-Platz:  
Badeplatz für lokale Bedürfnisse, Erholungsanlagen
- Zone 23 Seeanlage Hintermeggen:  
Wassersport- und Erholungsanlagen
- Zone 24 Strandbad Benzeholzplatz:  
Schwimm-, Wassersport- und Erholungsanlagen
- Zone 25 Ecke Kreuzbuchstrasse/Haltenriedweg:  
Parkplatz, Erholungsanlagen
- Zone 26 Kinderspielplatz Tschädigen:  
Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 27 Busendstation Tschädigen:  
Busstation
- Zone 28 Dreilinden-Platz:  
Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 29 Blossegg-Platz:  
Schützenhaus, Wasserversorgung,  
Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 30 Hochrüti-Platz:  
Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 31 Parkplatz Buchmatt/Vita Parcours:  
Parkplatz

<sup>1</sup> Eingefügt mit Urnenabstimmung vom 13.06.2021 (Teilrevision),  
in Kraft seit 21.09.2021 (RRE Nr. 1106).

- Zone 32 Kinderspielplatz Fridolin-Hofer-Strasse:  
Spiel- und Erholungsanlagen
- Zone 33 Sentibühl:  
Sport-, Spiel- und Erholungsanlagen,  
Entsorgungsanlagen, Kindergarten
- Zone 34 Seestrasse/Habsburgstrasse:  
Kindergarten, Entsorgungsanlagen
- Zone 35 Bächtenbühl/Kreuzbuchrain:  
Entsorgungsanlagen
- Zone 36 Gottlieben-Park:  
Parkplätze, Bauten für Jugend, Freizeit und Kultur
- Zone 37 Herrenfahrstrasse:  
Kirchliche und kulturelle Bauten (Mehrzweckräume,  
Jugendräume, Dienstwohnungen, Parkplätze etc.)
- Zone 38 Schwerzi/Zentralschulhaus:  
Bereich für Fuss- und Radwegverbindung

**§ 12**

**Zone für Sport-  
und Freizeit-  
anlagen  
SpF**

<sup>1</sup> Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird folgenden Nutzungen zugeführt und ist im Zonenplan gebietsweise wie nachstehend nummeriert:

- Zone 40 Scheidegg:  
Familiengärten, Aussichtspunkt
- Zone 41 Sentibühl:  
Tennis- und Erholungsanlagen
- Zone 43 Binsböschchen:  
Spielplatz
- Zone 44 Lerchenbühl:  
Spiel- und Sportanlagen
- Zone 45 Bootshafen Hintermeggen:  
Infrastrukturanlagen für Segel- und Ruderboote
- Zone 46 Bootshafen Seestrasse:  
Infrastrukturanlagen für Segel-, Ruder- und  
Motorboote

**§ 12a<sup>1</sup>**  
**Zone für Sport-  
und Freizeit-  
anlagen Golf  
SpF-G**

<sup>1</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer 9-Loch-Golf-Anlage inklusive Übungsanlagen (Driving Range, 6-Loch-Pitch- & Put-Anlage) notwendig sind.

<sup>2</sup> Neubauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereich Golfhaus zulässig. Zulässige Nutzungen im Baubereich Golfhaus sind:

- für den Betrieb des Golfplatzes zugehörige Nutzungen
- Restaurationsbetrieb
- 1 betriebsbedingte Wohnung
- 14 durch die Golfplatzbetreiberin geführte und der Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten.

<sup>3</sup> Als Bauten und bauliche Nutzungen im Golfplatzareal sind im Weiteren zulässig:

- die bestehenden Gebäude mit ihren bestehenden Nutzungen,
- Umnutzungen bestehender Gebäude, wenn die Neunutzungen dem Golfbetrieb dienen,
- der Ersatz der bestehenden Gebäude, wobei der Standort leicht verändert werden kann,
- Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
- Die Zahl der bestehenden Wohnungen darf nicht erhöht werden (einschliesslich Einliegerwohnungen).

Für die zulässigen baulichen Nutzungen sind grundsätzlich vorab die bestehenden Bauten zu nutzen. Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn dies der bauliche Zustand des bestehenden Gebäudes erfordert.

<sup>4</sup> Die Zonenfläche (51.7 ha) ist wie folgt zu nutzen:

- Mindestens 21 ha sind als ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen (artenreiches, extensiv genutztes Dauergrünland, Hecken, gestufte Waldränder, Still- und Fließgewässer).
- Höchstens 27 ha werden für die Golfflächen (Greens, Tees, Sandbunker, Fairways, Semirough) genutzt.
- Die Baubereiche, Parkierungs- und Erschliessungsflächen, sowie die bestehenden Hofgruppen umfassen ca. 3.7 ha.
- Ausserhalb der Zonenfläche sind weitere 7 ha ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten, die vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich zu sichern sind.

<sup>1</sup> Eingefügt mit Urnenabstimmung vom 28.11.2010 (Teilrevision), in Kraft seit 03.12.2013 (RRE Nr. 1342)



<sup>5</sup> Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2000.

<sup>6</sup> Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:

- die Gestaltung und Dimensionen der Bauten im Baubereich Golfhaus
- die Nutzungen der Bauten im übrigen Golfplatzareal sowie für den Betrieb des Golfplatzes und anderen Freizeitanlagen
- die Lage und das Mass der Golfflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen
- die Bepflanzung
- die Verkehrserschliessung und die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze
- die Führung der öffentlichen Wanderwegverbindungen und deren Sicherheit.

<sup>7</sup> Der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golf) wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.

<sup>8</sup> Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

## § 13

### Allgemeine

### Grünzone Gr-A<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die Grünzonen dienen der Freihaltung von Waldrändern, Hecken oder Ufergehölzen.

<sup>2</sup> Terrainveränderungen und kleinere Nebenbauten wie Pergolen, Kleintierställe, Geräteschuppen sowie Verkehrsanlagen und Stützkonstruktionen sind nur in den ersten 5 m der Grünzone entlang den bebaubaren Gebieten gestattet.

<sup>3</sup> Die Nutzung als Gartenanlage oder Wiesland ist grundsätzlich zulässig. Gartenanlagen haben den natürlichen Terrainverlauf zum Bachufer, Waldrand oder zum Naturobjekt zu wahren.

<sup>4</sup> Entlang von Waldrändern ist auf eine Tiefe von 5 m die waldbauwirtschaftliche Nutzung zu gewährleisten. In diesem Bereich ist das Anlegen von Hecken und Zäunen untersagt.

- § 13a**  
**Grünzone**  
**Gewässerraum**  
**Gr-G<sup>1</sup>**
- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.<sup>1</sup>
- <sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.<sup>1</sup>
- <sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).<sup>1</sup>
- <sup>4</sup> Die Gewässerräume werden in einem separaten Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum» dargestellt.<sup>1</sup>
- 
- § 14**  
**Allgemeine**  
**Freihaltezone**  
**Fr-A<sup>1</sup>**
- <sup>1</sup> Die Freihaltezone dient der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen sowie von Arealen, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind (Aussichtslagen, Bahnböschungen, Grünzäsuren usw.).
- <sup>2</sup> In der Freihaltezone sind keine Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Garten, Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Es sind nur Anlagen, Wege und Einrichtungen zulässig, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen.
- 
- § 14a**  
**Freihaltezone**  
**Gewässerraum**  
**Fr-G<sup>1</sup>**
- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.<sup>1</sup>
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).<sup>1</sup>
- <sup>3</sup> In den im Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum» speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.<sup>1</sup>
- <sup>4</sup> Die Gewässerräume werden in einem separaten Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum» dargestellt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Eingefügt mit Urnenabstimmung vom 13.06.2021 (Teilrevision), in Kraft seit 21.09.2021 (RRE Nr. 1106).

**§ 15**  
**Landwirt-**  
**schaftszone**  
**Lw**

<sup>1</sup> Der Landwirtschaftszone werden Gebiete zugewiesen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung oder für den Gartenbau eignen sowie solche, die im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

<sup>2</sup> In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen für die Bedürfnisse der Landwirtschaft sowie des Gartenbaus zulässig. Bauten und Anlagen des Gartenbaus sind nur gestattet, wenn sie landschaftlich nicht exponiert liegen.

<sup>3</sup> Zulässige Bauten und Anlagen haben sich in Gestaltung, Materialien und Farbgebung in die Landschaft einzuordnen. Neue, grossflächige Glashäuser und Plastiktunnels sowie neue Bauten und Anlagen für eine bodenunabhängige Tierhaltung sind nur zulässig, wenn sie nicht exponiert liegen und das Landschaftsbild nicht stören.

<sup>4</sup> Untersagt sind zonenfremde Bauten, Anlagen und Tätigkeiten, welche die landwirtschaftliche Bewirtschaftung einengen oder die Landschaft beeinträchtigen.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat trifft in Absprache mit den Betroffenen geeignete Massnahmen, um Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung durch störende Erholungsnutzungen zu verringern (insbesondere entlang von Bauzonen, Waldrändern, Wanderwegen usw.).

**§ 16**  
**Übriges**  
**Gebiet B**  
**ÜG-B**

<sup>1</sup> Das Übrige Gebiet B umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

<sup>2</sup> In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

<sup>3</sup> Bei ausgewiesenem Bedarf kann im Übrigen Gebiet B langfristig die Bauzone erweitert werden.

**ÜG-Schulraum-**  
**bedarf**  
**ÜG-SchrB**

<sup>4</sup> Dem im Zonenplan speziell gekennzeichneten ÜG-SchrB kommt bei einer allfälligen Erweiterung des Zentralschulhauses Einzonungspriorität zu.

**§ 17**  
**Parkzone**  
**Pa**

<sup>1</sup> Die Parkzone ist eine Schutzzone im Sinne von § 60 PBG. Sie dient der Wahrung und dem Schutz des parkartigen Charakters des Seeufergebietes.

<sup>2</sup> Bestehenden Bauten und Anlagen sind Bestand, Erneuerung und Ersatz gewährleistet.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat kann Nutzungsänderungen gestatten, sofern und soweit diese mit dem parkartigen Charakter vereinbar sind und diese standort- und erschliessungsverträglich sind.

<sup>4</sup> Bauliche Erweiterungen und Annexbauten sind zulässig. Die Volumenerweiterung muss gegenüber dem ursprünglichen Zustand (1973) verhältnismässig sein (je kleiner das bestehende Bauvolumen, desto grösser das Anrecht auf Erweiterung, jedoch maximal 1/3 Vergrösserung des Bauvolumens).

<sup>5</sup> Nebst den Bauten gemäss Abs. 2 – 4 sind Parkanlagen, Baumgruppen, Rasenflächen, Zier- und Nutzgärten, landwirtschaftliche Kulturen und dergleichen zulässig. In beschränktem Ausmass sind in Ergänzung zu bestehenden Bauten auch Gartenpavillons, Schwimmbassins, Treibhäuser, Geräteschuppen, Garagen und dergleichen gestattet.

<sup>6</sup> Alle baulichen Massnahmen haben sich sorgfältig ins Landschaftsbild einzuordnen und müssen erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllen. Im Rahmen der Baugesuche sind auch Pläne mit verbindlichen Aussagen über Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung nötig.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann bei grösseren Vorhaben die Vorlage eines Gestaltungsplans verlangen.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat stellt die Zonenkonformität gemäss § 17 BZR fest und teilt dies den kantonalen Behörden mit dem Weiterleiten der Baugesuchunterlagen mit.

**§ 18**  
**Ortsbild-**  
**schutzzone**  
**Ob**

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone ist einer anderen Nutzungszone überlagert. Sie bezweckt die Erhaltung des Siedlungsbilds sowie die gute gestalterische Einordnung bei baulichen Veränderungen.

<sup>2</sup> Bedeutende bauliche Erweiterungen und Veränderungen sowie Neubauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet.

**§ 19**  
**Naturschutz-**  
**zonen**  
**Ns-I/Ns-II**

<sup>1</sup> Die Naturschutzzonen bezwecken den Schutz ökologisch wertvoller Naturstandorte (wie Moore, Riedwiesen, Trockenstandorte usw.) und umfassen auch die zum Schutze nötigen Pufferzonen.

**Ns-I**

<sup>2</sup> In der Naturschutzzone I (Ns-I) sind alle Vorkehrungen und Nutzungen untersagt, welche dem Schutzzweck zuwider laufen.

Insbesondere sind verboten:

- a) Die Errichtung aller baulichen Anlagen, wie Hoch- und Tiefbauten mit Einschluss von Provisorien und Kleinbauten (Materialkisten, Bodenplatten, Ufersicherungen, Feuer-Cheminée-Anlagen und dergleichen), Freileitungen und Einfriedungen.
- b) Das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen sowie das Anlegen von Einrichtungen für Freizeit, Erholung und Sport.
- c) Die Veränderung oder Schmälerung der Schutzflächen, insbesondere der Wasser-, Ried- und Moorflächen.
- d) Abgrabungen, Torfausbeutung, Aufschüttungen einschliesslich landwirtschaftliche Bodenverbesserungen, Materialablagerungen, Entwässerungen und Eindolungen von Bachläufen.
- e) Das Ausgraben oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen.
- f) Die Störung der Tierwelt auf irgendeine Art, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei.
- g) Das Aufforsten, das Anlegen neuer Baumbestände, das Beweiden und der gewerbliche oder private Gartenbau.
- h) Das Ausbringen von Dünger oder andern Hilfsstoffen, wie z.B. Herbizide oder Pestizide.

**Ns-II**

<sup>3</sup> Die Naturschutzzone II (NS-II) gilt als Pufferzone zum engeren Schutzgebiet. In dieser Zone ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung mit beschränktem Düngeinsatz zulässig, soweit dies dem Schutzzweck nicht widerspricht.

**Pflegepläne**

<sup>4</sup> Nutzung und Pflege werden vom Gemeinderat in Verträgen mit den Bewirtschaftern resp. den Grundeigentümern oder in Verfügungen festgelegt (siehe § 27 NLG).

<sup>5</sup> Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

## § 20

### **Landschafts- schutzzone Ls**

<sup>1</sup> Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbilds. Sie ist anderen Zonen und Teilen des Waldes überlagert; die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen die betreffenden Zonenbestimmungen.

<sup>2</sup> Im Bedarfsfall ist die genaue Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gelände vorzunehmen, unter vernünftiger Interpretation der Angaben im Plan und der natürlichen Gegebenheiten. Im Bereich des Seeufers gelten als Richtwerte landeinwärts 50 m und seewärts 30 m ab Uferlinie.

<sup>3</sup> Alle Nutzungen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten oder dem Sinn und Zweck der Zone widersprechen, sind untersagt. Dies gilt insbesondere für Bauten, massive Einfriedungen, Stützmauern, Freileitungen, Terrainveränderungen, Kahlschläge und dergleichen.

<sup>4</sup> Bestehenden Bauten und bisherigen Nutzungen sind Bestand und Unterhalt gewährleistet. Bauten und Anlagen, die durch höhere Gewalt oder unbefugte Dritteinwirkung zerstört werden, dürfen wieder aufgebaut werden, sofern das bisherige Volumen nicht überschritten und das Erscheinungsbild gewahrt oder verbessert wird. Erweiterungen sind nicht zulässig. Dies gilt insbesondere auch für bestehende Einrichtungen am Seeufer wie Bootshäuser, Badehäuser, Landestege, Ufermauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben allfällige strengere Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

<sup>5</sup> Neue Hafenanlagen, Bootshäuser, Uferverbauungen, Uferpromenaden, Fusswege, Badeanlagen und dergleichen sind nur an den im Zonenplan ausgewiesenen Standorten gestattet. Alle Einrichtungen müssen sich harmonisch und möglichst unauffällig in das Landschaftsbild einfügen. Einer naturnahen Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

<sup>6</sup> Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände usw.) darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

## § 21

### **Geologisch- geomorphologi- sche Objekte<sup>3</sup>**

<sup>1</sup> Die schützenswerten geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente gemäss kantonalem Inventar (Geo-Objekte gemäss Inventar) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.

<sup>3</sup> Das Inventar der schützenswerten geologisch-geomorphologischen Objekte (Geo-Objekte) liegt auf dem Bauamt zur Einsicht auf.

<sup>2</sup> Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und in Hofnähe zu erstellen.

<sup>3</sup> Der Schutz der Objekte ist im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

## § 22

### **Naturobjekte:**

### **Feldgehölze,**

### **Hecken,**

### **Uferbestockungen,**

### **markante**

### **Einzelbäume/**

### **Baumgruppen,**

### **Findlinge,**

### **Bachufer**

<sup>1</sup> Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dezember 1989).

<sup>2</sup> In der Park-, Kur- und Landschaftsschutzzone sind der Baum- und Gehölzbestand ohne Darstellung im Zonenplan (gemäss § 23 Abs. 2 BZR) generell geschützt.

<sup>3</sup> In Ergänzung der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind auch markante Einzelbäume/Baumgruppen und Findlinge gemäss Darstellung im Zonenplan geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden. Die Beseitigung in begründeten Fällen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung des Gemeinderats. Der Gemeinderat regelt die Ersatzpflanzung.

<sup>4</sup> Von den Naturobjekten (Verbindungsline der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mind. 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstands sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze, Terrainveränderungen und Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen untersagt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann für Fuss-, Wander- oder Landwirtschaftswege sowie vereinzelt auch für offene Spiel- und Erholungsanlagen unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Abstände bewilligen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes (insbesondere §§ 7, 10, 70).

<sup>6</sup> Der Gemeinderat unterstützt durch geeignete Anreize die Erhaltung oder Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und markanten Einzelbäumen.

## § 23

### **Gemeinsame**

### **Zonenvorschriften**

### **für die Parkzone,**

### **die Kurzone und**

### **die Landschafts-**

### **schutzzone**

<sup>1</sup> Nutzungsänderungen: In Ergänzung zu § 184 PBG sind in der Park-, Kur- und Landschaftsschutzzone zusätzlich bewilligungspflichtig:

- Nutzungsänderungen von Bauten oder baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen in der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstücken, soweit es sich nicht um ortsübliche landwirtschaftliche Nutzungsänderungen handelt.

<sup>2</sup> Schutz des Baum- und Gehölzbestands

- Zur Wahrung des Landschaftsbilds sind in der Park-, Kur- und Landschaftsschutzzone Bach- und Seeufergehölze, Feldhecken, Baumgruppen, markante Einzelbäume und landschaftsprägende waldähnliche Partien geschützt, soweit auf diese das eidgenössische Waldgesetz nicht anwendbar ist.
- Beseitigungen oder Änderungen, soweit sie über die ordentliche Pflege und Nutzung hinausgehen, bedürfen der Bewilligung des Gemeinderats.

## **§ 24 Gefahrenzonen allgemein**

<sup>1</sup> Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche durch Überschwemmungen, Übersarungen, Erosion, Steinschlag oder Rutschungen gefährdet sind.

<sup>2</sup> Die Gefahrenkarte liegt beim Bauamt zur Einsicht auf. Im Zonenplan sind nur die Gefahrenzonen (gefährdete Gebiete innerhalb der Bauzonen) dargestellt.

<sup>3</sup> Die Gefahrenzonen umfassen Gebiete, welche nicht oder nur mit sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Die Bestimmungen der Gefahrenzonen gehen jenen der von ihnen überlagerten Zonen vor.

<sup>4</sup> Sämtliche Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>5</sup> Bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, sind folgende Grundsätze zu beachten: Die einwirkenden Gefahrenprozesse dürfen nicht in die Gebäude eindringen können. Für die Intensitäten, z. B. die Einwirkhöhe, sind die Intensitätskarten für sehr seltene Ereignisse (100 bis 300 Jahre) massgebend.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat hat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Er kann aufgrund der lokalen Gefahrensituationen Nutzungseinschränkungen erlassen. Ausnahmen von Bestimmungen dieses Artikels können gewährt werden, wenn aufgrund realisierter Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder reduziert werden konnte, oder wenn im Zusammenhang mit Bauvorhaben Massnahmen getroffen werden, welche eine Gefährdung des Gebiets nachhaltig aufheben.

<sup>7</sup> Die zum Schutz gegen Naturgefahren vorgesehenen Massnahmen sind im Baugesuch darzustellen und zu begründen.





**§ 27** Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 65 ff. PBG  
**Bebauungsplan** Bebauungspläne zu erlassen.

## 7. **Gestaltungsplan**

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 72	Zweck
§ 73	Form und Inhalt
§ 74	Gestaltungsplanpflicht
§ 75	Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement
§ 76	Modell und Profile
§ 77	Auflageverfahren
§ 78	Behandlung der Einsprachen, Entscheid, grundbuchliche Behandlung
§ 79	Kosten
§ 80	Geltungsdauer

### **§ 28** **Ergänzende** **Gestaltungs-** **planbestim-** **mungen**

<sup>1</sup> Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.

<sup>2</sup> Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan, bei dem vom Zonenplan und Bau- und Zonenreglement im Rahmen von § 75 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Sind Kulturobjekte betroffen, kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen (§ 74 Abs. 2 PBG).

<sup>4</sup> Im Rahmen der Gestaltungspläne sind Begrünungs- und Bepflanzungskonzepte zu erarbeiten, die die Anforderungen gemäss § 37 BZR erfüllen und deren dauernden Bestand und den fachgerechten Unterhalt der Bepflanzungen sicherstellen. Besonders zu beachten sind:

- die Gestaltung und Bepflanzung der Strassenräume,
- die Gestaltung der Zonenränder zur Landschaftszone,
- die Bepflanzung der allgemeinen Grün- und Freiraumflächen gemäss Abs. 6.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat gewährt im Rahmen der Anforderungen gemäss § 75 Abs. 1 und 3 PBG einen Bonus zur Ausnützungsziffer (bei Gestaltungsplänen gemäss Abs. 10 und 11 richtet sich der Bonus nach den Grobkonzepten).

<sup>6</sup> Im Rahmen der Gestaltungspläne sind mindestens 15 % der Arealflächen als allgemeine Grün- und Freiraumflächen festzulegen (Grünzonen im Areal sind anrechenbar). Deren Erstellung und Unterhalt sind verbindlich zu regeln.

<sup>7</sup> Im Rahmen der Gestaltungspläne muss ein Energiekonzept vorgelegt werden, das die Verwendung von mindestens 50 % erneuerbaren Energien sowie den Minergiestandard sicherstellt.

<sup>8</sup> Der Gemeinderat legt die Gebäudelängen aufgrund der konzeptionellen Vorschläge und der örtlichen Verhältnisse fest.

<sup>9</sup> Mit dem Gestaltungsplan ist ein Miteigentumsreglement vorzulegen, das den Unterhalt der Strassen, Plätze, Freiräume, Naturobjekte und Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen grundeigentümerverbindlich regelt.

**Grobkonzepte  
bei geplanten  
Einzonungen**

<sup>10</sup> Bei geplanten Einzonungen legt der Gemeinderat Vorgaben für Grobkonzepte (bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstruktur und Freiraumgestaltung) fest. Die von den Grundeigentümern erarbeiteten Grobkonzepte müssen vor der Einzonung in die Bauzone vorliegen und dienen als Grundlage für die Bestimmung der Zonenart, der Baudichte und für die Gestaltungsplanung.

<sup>11</sup> Bei den Gestaltungsplänen, die aufgrund der Grobkonzepte gemäss Abs. 10 festgelegt werden, wird ein Bonus zur Ausnutzungsziffer gewährt, der dem Grobkonzept entspricht, abzüglich der 5 % aGF, die gemäss § 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Anspruch genommen werden können (Minergie zertifizierte Bauten oder wenn mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden).

**8. Planungszone**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 81	Zweck
§ 82	Zuständigkeit
§ 83	Geltungsdauer
§ 84	Verfahren
§ 85	Rechtswirkung

## Teil C Landumlegung und Grenzregulierung

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 86-101	Landumlegung
§ 102-104	Grenzregulierung

## Teil D Übernahmepflicht, Entschädigungen, Beiträge

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 105	Pflicht zur Übernahme von Grundstücken
§ 106-108	Entschädigungen
§ 109-112	Beiträge

## Teil E Bauvorschriften

### I. Allgemeine Bestimmungen

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 113	Benützung öffentlichen Grundes
§ 114	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund; vorbereitende Handlungen
§ 115	Strassenbenennung, Häusernummerierung
§ 116	Reklameverordnung

### II. Erschliessung

	<b>Hinweis auf PBG</b>
§ 117	Grundsatz
§ 118	Zufahrt
§ 119	Ausfahrten, Ausgänge und Garagenvorplätze

### § 29 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben

<sup>1</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Gemäss Richtlinien des Gemeinderates resp. Normen des VSS.

<sup>2</sup> Kann aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Abstellflächen nicht realisiert werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige, zweckgebundene Ersatzabgabe von Fr. 5'000.– pro Abstellplatz zu verlangen (siehe auch § 95 Strassengesetz).

**§ 30**  
**Bodenversie-**  
**gelung und**  
**Dachbegrü-**  
**nung**

<sup>1</sup> Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen wasserundurchlässige Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus Nutzungs- oder Umweltschutzgründen erforderlich ist.

<sup>2</sup> Flachdächer sind unter Beachtung der Gründach-Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) extensiv zu begrünen. Der Gemeinderat kann Ausführungsbestimmungen zur ökologischen Qualität und zur Retentionsleistung von Flachdächern erlassen.

**III. Abstände**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 120-129	Grenzabstand
§ 130-132	Gebäudeabstand
§ 133-134	Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen
§ 135	Strassenabstand
§ 136	Waldabstand
§ 137	Gewässerabstand <sup>5</sup>

**§ 31**  
**Strassen-**  
**abstände**

<sup>1</sup> Für neue ober- und unterirdische Bauten und Anlagen sind die Strassenabstände verbindlich, die in einem Nutzungsplan festgelegt wurden. Von der Gemeinde festgelegte Baulinien entlang von Kantonsstrassen sind vom Regierungsrat zu genehmigen.

<sup>2</sup> Wo kein solcher Nutzungsplan besteht, haben neue oberirdische Bauten und Anlagen folgende Mindestabstände einzuhalten:

- a. zu Kantonsstrassen 6 m
- b. zu Gemeindestrassen 5 m
- c. zu Güterstrassen 4 m
- d. zu Privatstrassen 4 m
- e. zu Wegen 2 m

<sup>3</sup> Vorbauten, wie Dachvorsprünge, Treppen oder Balkone dürfen bis maximal 1 m über die Mindestabstände gemäss Abs. 1 und 2 hinausragen. Anlagen für Container, Veloplätze und dergleichen dürfen bis höchstens 1 m an den Strassen- resp. Trottoirrand gestellt werden.

<sup>5</sup> In den Bauzonen entlang des Vierwaldstättersees gilt für Bauten und Anlagen aller Art ein erweiterter Gewässerabstand von 15 m.

<sup>4</sup> Bei neuen unterirdischen Bauten und Anlagen beträgt der Mindestabstand zu Strassen 3 m und zu Wegen 2 m, sofern nicht ein Nutzungsplan gemäss Absatz 1 abweichende Abstände festlegt.

<sup>5</sup> Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungen kleinere Abstände bewilligen, wenn keine öffentlichen Interessen berührt werden.

<sup>6</sup> Im Übrigen wird auf das kantonale Strassengesetz verwiesen (insbesondere §§ 84 ff).

#### **IV. Vollgeschoss, Gebäude- und Firsthöhe**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 138	Berechnung der Anzahl Vollgeschosse
§ 139	Berechnung der Höhenmasse

#### **§ 32**

##### **Untergeschosse**

<sup>1</sup> Nicht sichtbare Untergeschosse sind allseitig auf eine Tiefe von 3 m ab Fassade des sichtbaren Untergeschosses anzuschütten. Die Anschüttungen sind zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

<sup>2</sup> Zulässige Zu- und Wegfahrten von Einstellhallen (vgl. § 138 Abs. 1 PBG) sind auf eine Tiefe von 3 m ab Fassade des sichtbaren Untergeschosses zu überdecken. Die Überdeckung ist zu begrünen oder begehbar zu gestalten.

<sup>3</sup> Böschungen und Aufschüttungen bei nicht sichtbaren Untergeschossen dürfen eine Neigung von höchstens 1:1 aufweisen.

<sup>4</sup> Stützmauern müssen zur Fassade des sichtbaren Untergeschosses einen Abstand von mindestens 3 m aufweisen und dürfen in der Höhe höchstens 1,50 m sichtbar sein (am höchsten Punkt gemessen).

<sup>5</sup> Bei besonders schwierigen Grundstückverhältnissen (z.B. Steilheit, geringe bebaubare Parzellentiefe, Verkehrssicherheit) kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

#### **§ 33**

##### **Dachnorm**

<sup>1</sup> Alle Elemente eines Dachgeschosses (ausgenommen Attikageschosse und Dachaufbauten gemäss Abs. 5) müssen innerhalb der Dachnorm liegen. Wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse erreicht, beträgt die Dachnorm für ein Dachgeschoss:

- Kniestockhöhe höchstens: 1,00 m
- Dachfirsthöhe bis 2 VG höchstens: 4,00 m
- Dachfirsthöhe bei 3 und mehr VG höchstens: 5,00 m

<sup>2</sup> Das Attikageschoss ist mind. 3 m, Vordächer von Attikageschossen sind mind. 2 m von der Gebäudefassade des darunter liegenden Geschosses zurückzusetzen, wenn bei der entsprechenden Fassade das Untergeschoss in der Höhe mehr als 1 m sichtbar ist (ausgemittelt).

<sup>3</sup> Wird die Vollgeschosszahl voll ausgenutzt, so muss der First, einschliesslich Pultdach, von der Traufe mindestens 2,50 m zurückgesetzt werden.

<sup>4</sup> Wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse erreicht, so dürfen die Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge 2/5 der zugeordneten Fassadenlänge nicht übersteigen und sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

**Dachaufbauten** <sup>5</sup> Dachaufbauten, Anlagen auf Dächern und freistehende Anlagen sind nur zulässig, wenn sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt.

**Brüstungen** <sup>6</sup> Nicht transparente Brüstungen dürfen die zonengemässe Gebäudehöhe um höchstens 50 cm überschreiten.

**§ 34**  
**Bauliche**  
**Einordnung** <sup>1</sup> In homogen bebauten Wohnquartieren haben Neubauten und bauliche Veränderungen auf die Quartierstrukturen Rücksicht zu nehmen.  
 Insbesondere dürfen sie nicht stark von den umliegenden Bauten in der gleichen Zone abweichen (Dimensionen, Situierung).

**V. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 140	Eingliederung, Begrünung
§ 141	Gebäude- und Grundstückunterhalt
§ 142	Schutz bedeutender Gebäude und historischer Ortskerne
§ 143	Antennen und vergleichbare Anlagen

**§ 35**  
**Terrain-**  
**veränderungen,**  
**Stützkonstruk-**  
**tionen**

<sup>1</sup> Bauten sind durch geeignete Projektvorschläge so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

<sup>2</sup> Für Mauern, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauzonen von mehr als 1 m Höhe bzw. Tiefe ab gewachsenem Terrain sowie für Aufstapelungen und Ablagerungen grösseren Ausmasses ist die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen. Die Bewilligung ist zu verweigern, wenn dadurch das Quartier- oder Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

<sup>3</sup> Als Unterlagen sind einzureichen:

- a) Projektpläne über die Gestaltung des Areals vor und nach Abschluss der Aufschüttungen (Rekultivierungsplan) inkl. Geländeprofile,
- b) Etappenplan mit zeitlichem Ablauf der Aufschüttung,
- c) Plan der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat befristet die Zeitdauer der Aufschüttungen und der einzelnen Etappen. Er kann für die Rekultivierung eine Kautions verlangen.

**§ 36**  
**Aufschüttungen**

<sup>1</sup> Aufschüttungen mit unverschmutztem Material erfordern grundsätzlich eine Baubewilligung (vorbehältlich § 36 Abs. 2). Die Bestimmungen des Umweltschutzrechts über Abfälle oder Deponien bleiben in jedem Fall vorbehalten.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich deren Zulässigkeit zudem nach den eidgenössischen und kantonalen Vorschriften. Nach Art. 24 RPG können Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

**§ 37**  
**Ökologie und**  
**Bepflanzung**

<sup>1</sup> Zum Zwecke

- des ökologischen Ausgleichs
- der Schaffung und Vernetzung von natürlichen Lebensräumen und Biotopen
- der ausreichenden Durchgrünung der Siedlungsräume

ist der Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen im Siedlungsgebiet besondere Aufmerksamkeit zu schenken.



<sup>2</sup> Der Aussenraum von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft ergibt. Er soll genügend Grünbereiche mit Bäumen, Sträuchern und Hecken enthalten. Auf vorhandene standortgerechte und einheimische Gehölze ist Rücksicht zu nehmen (ausreichende Abstände).

<sup>3</sup> Bei der Umgebungsgestaltung sind mehrheitlich einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Zu den Pflanzenarten kann bei der Gemeindeverwaltung ein Merkblatt bezogen werden.

<sup>4</sup> Bepflanzungen und Mauern über 1.20 m sind untersagt, wenn sie entlang von Fuss- und Wanderwegen gemäss Verkehrsrichtplan sichtbehindernd sind.

<sup>5</sup> Bei Bauparzellen angrenzend an die Landwirtschaftszone ist der Aussenraum mit Rücksicht auf die Landschaft besonders sorgfältig zu gestalten.

## **§ 38 Kulturobjekte**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat bestimmt schützenswerte Kulturobjekte auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer. Die Kulturobjekte sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Kulturobjekte aufgeführt, das beim Bauamt aufliegt. Der Gemeinderat kann Kulturobjekte auch wieder aus dem Inventar entlassen.

<sup>2</sup> Schutzobjekte sind am Standort zu erhalten. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts legt der Gemeinderat im Einzelfall auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhören des Eigentümers fest, soweit dies nicht durch übergeordnete Schutzmassnahmen genügend erfolgt ist. Für Veränderungen an Kulturobjekten ist in jedem Fall die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich.

<sup>3</sup> In der näheren Umgebung von Kulturobjekten sind Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass ein Kulturobjekt nicht beeinträchtigt wird.

<sup>4</sup> Die Gemeinde entrichtet angemessene Beiträge an Massnahmen zur Erhaltung (z.B. Inventarisierung, Dokumentation und Restaurierung) sowie zur Gestaltung von Schutzobjekten. Der Gemeinderat sichert die Schutzmassnahmen in Form von Verträgen oder mit Verfügungen. Das Mass allfälliger Beiträge regelt der Gemeinderat in Richtlinien.

<sup>5</sup> Werden Kulturobjekte erhalten, kann der Gemeinderat die zonengemässe AZ um höchstens 0.05 erhöhen.

**§ 39**  
**Plakatwände**

Permanente Plakatwände werden bewilligt, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen:

- a) Sie sind nur innerhalb der Bauzonen und nur an Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.
- b) Sie werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzeptes bewilligt, in dem Anzahl und Standorte der Wände bestimmt sind.

**§ 40**  
**Antennen,**  
**Solaranlagen**

<sup>1</sup> Die Bewilligungspflicht von Parabolantennen und Solaranlagen richtet sich nach § 61 Abs. 2 a – b PBV. Sie werden bewilligt, wenn sie das Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Parabolantennen dürfen nicht auf Dachgiebel und Dachvorsprüngen angebracht werden. Solaranlagen sind innerhalb der öffentlich-rechtlichen Höhenbestimmungen zulässig.

**Mobilfunk-**  
**anlagen**

<sup>2</sup> Mobilfunkanlagen haben die Anforderungen gemäss § 33 Abs. 5 BZR zu erfüllen.

<sup>3</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen.
- Behörden und Betroffene prüfen den Standortvorschlag und können alternative Standorte vorschlagen.

<sup>4</sup> Nach einer Frist von drei Monaten seit Beginn des Vorverfahrens gemäss Abs. 3 kann der Mobilfunkbetreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort realisierbar (wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

**VI. Sicherheit**

**Hinweis auf PBG**

§ 145	Allgemeines
§ 146	Gefährdete Gebiete
§ 147	Brandmauern
§ 149	Seilbahnen und Skilifte

## VII. Schutz der Gesundheit

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 150	Baustoffe
§ 151	Benützung der Bauten und Anlagen
§ 152	Besonnung
§ 153	Belichtung und Belüftung
§ 154	Raummasse
§ 155	Isolationen
§ 156	Ausnahmen
§ 157	Behindertengerechtes Bauen
§ 158-159	Spielplätze und Freizeitanlagen
§ 161	Vermeidung übermässiger Immissionen
§ 162	Bezug von Neubauten

**§ 41**  
**Abstellflächen für Kehrrichtgebinde und Container**

<sup>1</sup> Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrrichtgebinde zu schaffen, die für die Kehrrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

**§ 42**  
**Abstellräume**

<sup>1</sup> In Wohnhäusern ab drei Wohnungen muss nutzbarer Abstellraum im Ausmass von mindestens 9 m<sup>2</sup> vorhanden sein. Die Abstellräume müssen trocken und abschliessbar sein.

**Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen**

<sup>2</sup> In Wohnhäusern ab drei Wohnungen sind in Verbindung zum Treppenhaus oder Eingang genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugängliche Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

**§ 43**  
**Ersatzabgabe für Spielplätze**

Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen, hat der Bauherr eine Ersatzabgabe von Fr. 1'000.– pro Zimmer zu entrichten (siehe § 159 PBG).

**§ 44**  
**Gestaltungspläne und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten**

<sup>1</sup> In lärmbelasteten Gebieten sind die Art. 29 – 31 der Lärm-schutz-Verordnung (LSV) zu beachten. Über einen Gestaltungsplan kann erst entschieden oder eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung erteilt werden, wenn die Einhaltung der massgeblichen Lärmgrenzwerte nachgewiesen ist.

<sup>2</sup> Sind die Lärmgrenzwerte trotz Lärmschutzmassnahmen überschritten, ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 30 LSV bei Neuerschliessungen, bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten einzureichen. Bei Parzellen, welche nach dem 1. Januar 1985 eingezont wurden, besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

<sup>3</sup> Auf den Lärmschutznachweis kann verzichtet werden, wenn beispielsweise fundierte Abklärungen im Zusammenhang mit bereits genehmigten Bauvorhaben in vergleichbarer Exposition und ähnlicher Nutzung belegen, dass die massgeblichen Grenzwerte eingehalten sind.

<sup>4</sup> Bei den mit der Ortsplanungsrevision 2010 neu eingezonten, mit Lärm vorbelasteten Arealen ist im Rahmen der Gestaltungspläne die Einhaltung des Planungswertes für die lärmempfindlichen Räume gemäss Lärmschutzgutachten nachzuweisen und als Bedingung für Baubewilligungen verbindlich festzulegen.

## VIII. Energie

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 163	Ausnützung der Energie
§ 164	Isolation gegen Wärmeverlust <sup>6</sup>
§ 165	Gemeinsame Heizzentralen und Fernheizwerke

## IX. Hochhäuser

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 166	Begriff und allgemeine Voraussetzungen
§ 167	Besondere Voraussetzungen
§ 168	Profile

<sup>6</sup> Siehe auch Verordnung über den Wärmeschutz des Regierungsrates vom 9. August 1994.

## **X. Einkaufs- und Fachmarktzentren**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 169	Begriffe
§ 170	Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren
§ 171	Besondere Anforderungen an Einkaufszentren
§ 172	Ausnahmen
§ 173	Planungskosten

## **XI. Camping**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 174	Campieren
§ 177	Fahrende

## **XII. Bestandesgarantie und Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 178	Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen
§ 180	Bundesrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 181	Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen
§ 182	Zuständigkeit, Verfahren

## **Teil F Baubewilligung und Baukontrolle**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 184-205	Baubewilligung und Baukontrolle

**§ 45**  
**Ergänzende**  
**Bestimmungen**  
**zum Baubewilligungs-**  
**verfahren**

<sup>1</sup> Baugesuche und Beilagen sind nach Weisung des Bauamts mindestens vierfach einzureichen.

<sup>2</sup> Für Mauern, Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der Bauzonen von mehr als 1 m Höhe bzw. Tiefe ab gewachsenem Terrain sowie für Aufstapelungen und Ablagerungen grösseren Ausmasses ist die Bewilligung des Gemeinderats einzuholen (siehe § 35 Abs. 2 BZR).

<sup>3</sup> Die Beseitigung oder Änderung von Baumgruppen, markanten Einzelbäumen und landschaftsprägenden waldähnlichen Parkanlagen bedürfen der Bewilligung des Gemeinderats (siehe § 23 Abs. 2 BZR in Ergänzung der Bestimmungen über den Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen gemäss § 22 BZR).

<sup>4</sup> Nutzungsänderungen in der Park-, Kur- und Landschaftsschutzzone gemäss § 23 Abs. 1 BZR bedürfen der Bewilligung des Gemeinderats.

## **Teil G**                    **Rechtsschutz**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 206	Rechtsmittel
§ 207	Einsprache- und Beschwerdebefugnis

**§ 46**  
**Beschwerde-**  
**recht**

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 nichts anderes vorsieht.

## **Teil H**                    **Aufsicht, Vollzug, Strafen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 208	Aufsicht
§ 209	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes
§ 210	Einstellung von Bauarbeiten
§ 211	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen
§ 212	Kosten
§ 213	Strafbestimmung
§ 214	Strafanzeige

## § 47

### Zuständigkeit

<sup>1</sup> Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der die Vorschriften von Amtes wegen anwendet.

### Baukommission

<sup>2</sup> Der Gemeinderat wählt eine Baukommission. Diese begutachtet die Bauvorhaben sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat überwiesen werden.

<sup>3</sup> Der Gemeinderat ist berechtigt, neutrale Fachleute beizuziehen. Die Kosten, die beim Beizug von Fachleuten entstehen, sind grundsätzlich dem Gesuchsteller aufzuerlegen; ist die Gemeinde an einem Gutachten wesentlich interessiert, so hat sie einen angemessenen Teil der Kosten selber zu übernehmen. Für die Beurteilung der Grüngestaltung und Bepflanzung in Gestaltungsplänen wird ein Landschaftsarchitekt beigezogen.

## § 48

### Gebühren

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für den Erlass von Entscheiden im Bauwesen eine Spruchgebühr, die aufgrund der vorgesehenen Baukosten wie folgt berechnet wird:

– von den ersten Fr. 2'000'000.– 1.0 0/00

– von dem Fr. 2'000'000.– 0.5 0/00 übersteigenden Betrag

– mindestens aber Fr. 100.00.

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

<sup>3</sup> Für die übrigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Behandlung von Baugesuchen, Gestaltungs- und Bebauungsplänen, Bauvorfragen usw. sowie für die Baukontrollen werden die Aufwendungen nach Aufwand gemäss den Ansätzen der kant. Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinde verrechnet.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat kann angemessene Kostenvorschüsse zur Sicherstellung der Gebühren verlangen.

<sup>5</sup> Die Baubewilligungen für Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und für erneuerbare Energien sind bei bestehenden Bauten kostenfrei.

**§ 49**  
**Ausnahmen**  
**nach PBG**

<sup>1</sup> Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements kann der Gemeinderat in Ergänzung von § 37 PBG auch bewilligen,

- a) für öffentliche und im öffentlichen Interesse stehende Bauten und Anlagen,
- b) für bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe.

**Ausnahmen**  
**nach NLG**

<sup>2</sup> Ausnahmen von den Zonenvorschriften gemäss § 17, 19, 22, 23 BZR können bewilligt werden,

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

Vorbehalten bleiben strengere Vorschriften des Bundes über die Flachmoore von nationaler Bedeutung sowie die Bestimmungen des Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979.

**§ 50**  
**Strafbestim-**  
**mungen zum**  
**Schutze der**  
**Naturobjekte**

<sup>1</sup> Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bis zu 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn die Täterschaft fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis zu 40'000 Franken.

<sup>2</sup> Wer die Vorschriften von § 19 Abs. 2 und 3, § 20 Abs. 3, § 22 Abs. 1 – 4 und § 23 Abs. 2 BZR verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 Bst. b des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.

## **Teil I**                      **Schlussbestimmungen**

<b>Hinweis auf PBG</b>	
§ 215-221	Änderung bisherigen Rechts
§ 222-223	Aufhebung bisherigen Rechts
§ 224-227	Übergangsbestimmungen



**§ 51  
Hängige  
Gesuche**

Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Gesuche sind nach den Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zu behandeln.

**§ 52  
Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands,  
Einstellung der Bauarbeiten**

Die Bestimmungen des PBG über Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten ebenfalls für das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen.

**§ 53  
Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt nach der Annahme durch die Stimmberechtigten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Alle mit ihm in Widerspruch stehenden Bestimmungen, insbesondere das Bau- und Zonenreglement vom 01. Dezember 1997 sind aufgehoben.

1. öffentliche Auflage vom 19. Oktober bis 18. November 2009
2. öffentliche Auflage vom 22. Februar bis 23. März 2012

6045 Meggen, 05. Mai 2010 / GRB Nr. 133

Namens des Gemeinderates  
Andreas Heer  
Der Gemeindepräsident

Daniel Ottiger  
Gemeindeschreiber

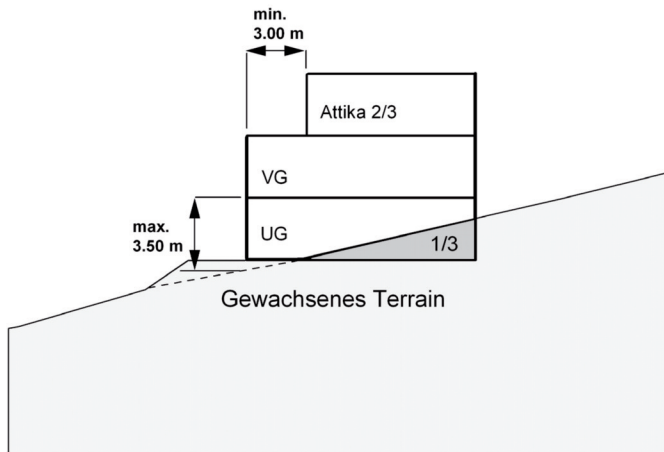
An der Urnenabstimmung beschlossen am 13. Juni 2010  
Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Luzern am 8. Februar 2011,  
RRE Nr. 179

# Anhang 1:

## Skizzen zu § 5 Wohnzonen W2-a, W2-b, W3-a, W3-b

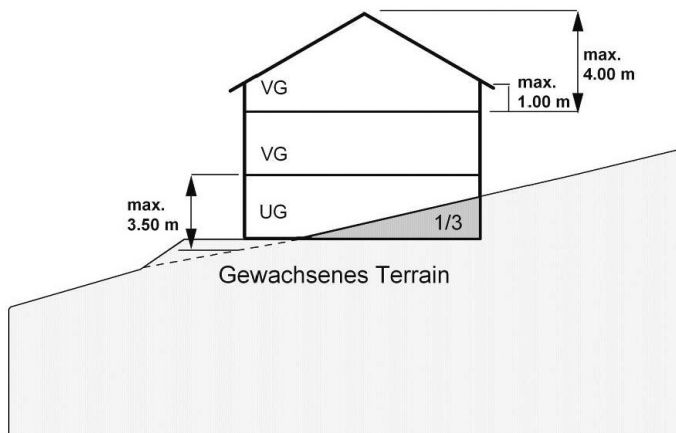
### Schema 1

Gebäude in der W2a / W2 b mit Attikageschoss



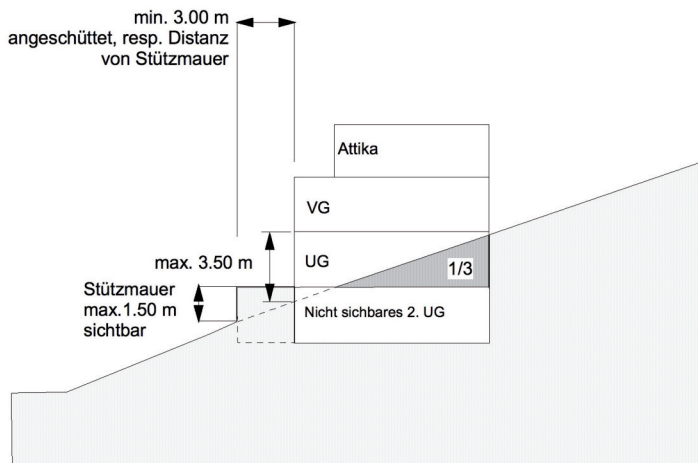
### Schema 2

Gebäude in der W2a / W2-b mit Dachgeschoss



### Schema 3

#### Anschüttungen beim nicht sichtbaren 2. UG mit Stützmauer:



### Schema 4

#### Anschüttungen beim nicht sichtbaren 2. UG mit Stützmauer und Böschung

