Gemeinde Meggen

Bau- und Zonenreglement

Vom Gemeinderat am 30. November 2022 zur öffentlichen Auflage verabschiedet

Öffentliche Auflage vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023

plan:team

Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeines 4

§ 1 Zuständigkeit 4

Teil B Planungsvorschriften 4

I. Allgemeine Bestimmungen 4

§ 2 Bauen mit Qualität 4

§ 3 Baukommission 5

§ 4 Koordination bei Planungsbeginn 6

§ 5 Qualitätsverfahren 6

II. Zonenbestimmungen 6

1. Definitionen 6

§ 6 Zulässige Höhen (vgl. Anhänge 5 bis 7) 6

§ 7 Abgrabungen am Gebäude (vgl. Anhang 8) 7

§ 8 Terrassenhäuser (vgl. Anhang 9) 7

§ 9 Überbauungsziffer ÜZ 8

§ 10 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C 8

§ 11 Mindestnutzungen 9

2. Bauzonen 9

§ 12 Kernzone Ke 9

§ 13 Zentrumszone Ze, Wohn- und Geschäftszone WG 9

§ 14 Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D 10

§ 15 Erhaltungszone EZ 11

§ 16 Arbeitszone Ar 11

§ 17 Kurzone Angelfluh Ku 12

§ 18 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB (siehe Anhang 4) 12

§ 19 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (siehe Anhang 1) 12

§ 20 Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A (siehe Anhang 2) 13

§ 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf SpF-G 13

§ 22 Allgemeine Grünzone Gr-A (siehe Anhang 3) 14

§ 23 Grünzone Gewässerraum Gr-G 14

§ 24 Verkehrszonen Ve 15

3. Nichtbauzonen 15

§ 25 Landwirtschaftszone Lw 15

§ 26 Gefährdete Gebiete G 15

§ 27 Allgemeine Freihaltezone Fr-A 16

§ 28 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G 16

4. Schutzzonen 16

§ 29 Parkzone Pa 16

§ 30 Naturschutzzonen Ns-I / Ns-I-Wald / Ns-II 17

§ 31 Landschaftsschutzzone Ls 18
§ 32 Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) 19
§ 33 Gemeinsame Zonenvorschriften für die Parkzone, die Kurzone und die Landschaftsschutzzone 19
§ 34 Kulturdenkmäler 20
§ 35 Geologische und geomorphologische Elemente 21

5. Sondernutzungspläne 21
§ 36 Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht 21
§ 37 Ergänzende Bebauungs- und Gestaltungsplanbestimmungen 22

Teil C Bauvorschriften 22

I. Erschliessung 22
§ 38 Abstellflächen für Fahrzeuge 22

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes 23
§ 39 Strassenräume 23
§ 40 Dachgestaltung (vgl. Anhang 6 und 7) 23
§ 41 Umgebungsgestaltung 24
§ 42 Aussichtslagen 24
§ 43 Gestaltung des Siedlungsrandes 24
§ 44 Archäologische Fundstellen AFS 25
§ 45 Reklamen 25
§ 46 Energie 25
§ 47 Antennenanlagen 25
§ 48 Beleuchtung/ Lichtimmissionen 27

III. Schutz der Gesundheit 27
§ 49 Schutz vor Wärmeeinwirkung 27
§ 50 Nebenräume 27
§ 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen 28
§ 52 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten 28
§ 53 Technische Gefahren 28
§ 54 Bereitstellung von Siedlungsabfällen 29

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen 29
§ 55 Gebühren 29
§ 56 Strafbestimmungen 29

Teil D Schlussbestimmungen 30
§ 57 Schlussbestimmungen 30

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht für Meggen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

§ 1
Zuständigkeit

[1] Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

[2] Die Gemeinde kann Details in einer Verordnung regeln.

[3] Bei der in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stelle ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 2
Bauen mit Qualität

[1] Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll und nachhaltig zu entwickeln als auch zu gestalten.

[2] Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen – insbesondere folgende Aspekte – situationsgerecht zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Ausprägung der Bauten und Anlagen: Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Biodiversität und Ökologie,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,

- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
- Beleuchtung.

[3] Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie

b) ein Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR verlangen.

[4] Für die Beurteilung, ob Bauten oder Anlagen quartier- oder ortsbildprägende Wirkung haben, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

§ 3
Baukommission

[1] Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Baukommission ein. Die Gemeinde zieht die Baukommission bei in

a) der Kernzone Ke,

b) der Zentrumszone Ze,

c) der Wohn- und Geschäftszone WG,

d) der Erhaltungszone EZ,

e) der Arbeitszone Ar,

f) der Kurzone Angelfluh Ku,

g) der Zone für öffentliche Zwecke OeZ,

h) der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A und SpF-G,

i) der Parkzone Pa,

j) der Landwirtschaftszone Lw,

k) bei Kulturdenkmälern,

l) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,

m) bei der Festlegung von Qualitätsverfahren,

n) der Strassenraumgestaltung an Kantons- und Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse.

[2] Die Gemeinde kann die Baukommission bei Bedarf in weiteren Gebieten beziehen.

[3] Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung der Baukommission hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

[4] Die Baukommission besteht aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und

Raumplanung. Weitere Fachbereiche, insbesondere zur Energie und Klimaadaption, können die Baukommission beratend ergänzen.

[5] Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Baukommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Beurteilungsgremium bei Qualitätsverfahren nach § 5 BZR) bleibt vorbehalten.

§ 4
Koordination bei Planungsbeginn

Wo in den Zonen, Objekten und Gebieten gemäss § 3 Abs. 1 BZR kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekanntzugeben.

b) Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.

c) Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

§ 5
Qualitätsverfahren

[1] Ein Qualitätsverfahren liegt vor, wenn

a) wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und

b) ein Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Vorbereitung des Qualitätsverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

[2] Die Gemeinde kann bei Qualitätsverfahren einzeln oder in Kombination

a) sich finanziell beteiligen,

b) einen der Teilnehmenden am Qualitätsverfahren und Fachpersonen bestimmen sowie

c) bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse ein neues Qualitätsverfahren verlangen.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

§ 6
Zulässige Höhen
(vgl. Anhänge 5 bis 7)

[1] Für die Festlegung der Gesamthöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 1 PBG.

[2] Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

[3] In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen (vgl. Anhang 5).

[4] Die Oberkante der Dachfläche bei Schrägdächern darf gemäss § 34 Planungs- und Bauverordnung (PBV) höchstens 0.50 m über dem für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung (vgl. Anhang 6 und 7).

§ 7
Abgrabungen am Gebäude
(vgl. Anhang 8)

[1] Bei Abgrabungen reduzieren sich die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen.

[2] Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

[3] Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die anrechenbare Gebäudefläche gemäss maximal zulässiger ÜZ hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss § 9 Abs. 5 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

[4] Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

a) Lichtschächten und Notausgängen,
b) Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 8
Terrassenhäuser
(vgl. Anhang 9)

[1] Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-B und W-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.

[2] Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rücksprung ein Sockelgeschoss oder mit Rücksprung ein oberstes Geschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 10 realisiert werden.

[3] Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt ausschliesslich eine Gesamthöhe von 9.00 m.

[4] Im Sinne der Skizze gemäss Anhang 9 wird für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Unterhalb der bergseitigen Rückversetzung dürfen keine Haupt- und Nebennutzflächen gemäss Anhang 10 erstellt werden.

§ 9
Überbauungsziffer ÜZ

[1] Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist gemäss § 25 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

[2] Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 3 bis 5 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).

[3] Unterschreiten Bauten in der Wohnzone die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

[4] Wird die Fläche des obersten Geschosses im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. c PBV um mindestens 1/5 verringert, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

[5] Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4), wobei jedenfalls 50 m^2 anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

[6] Nicht realisierte Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

[7] Bei bestehenden Reihenhäusern mit drei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

§ 10
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C

In den Wohnzonen W-B und W-C darf mit Ausnahme bei Terrassenhäusern gemäss § 8 BZR und bestehenden Reihenhäusern gemäss § 9 Abs. 7 BZR ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 80 m^2 Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 gebaut wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m	30 m^2
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	45 m^2

§ 11
Mindestnutzungen

In der Kernzone, der Zentrumszone, der Wohn- und Geschäftszone sowie der Wohnzone D sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, bei Aufteilung auf mehrere Baukörper sowie für kleine oder ungünstig begrenzte Parzellen Ausnahmen zulassen.

2. Bauzonen

§ 12
Kernzone Ke

[1] Die Kernzone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung des Ortszentrums.

[2] Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

[3] Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässigen Überbauungsziffern fest und kann Gesamthöhen bis 17.00 m zulassen. Abweichungen durch Gestaltungs- und Bebauungspläne sind nicht zulässig.

[4] Für die Überbauung gilt folgendes:

a) Alle Bauten und Anlagen haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
b) Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf.
c) Klein- und Anbauten zur Gestaltung und Belebung der Freiräume sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
d) Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze sind sicherzustellen und öffentlich zugänglich.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13
Zentrumszone Ze, Wohn- und Geschäftszone WG

[1] Die Zentrumszone sowie die Wohn- und Geschäftszone dienen dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen.

[2] 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.

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

[4] 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.

[5] Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss § 7 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

[6] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 BZR):

		Ze	WG
a)	Talseitige Fassadenhöhe	14.00 m	14.00 m
b)	Gesamthöhe	14.00 m	14.00 m
c)	Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m	5.00 m
	*Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.		
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.20	
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--	
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.22	
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	

[7] Zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, besseren Erschliessung und ortsgerechten Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde abweichende Überbauungsziffern zulassen. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

[8] 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^2 Arealfläche, bis zu 6.00 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage von Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR zu erarbeiten. Mit Ausnahme im Bebauungsplanpflichtgebiet «Huob» sind in der Wohn- und Geschäftszone sowie in Gestaltungsplänen Abweichungen zu den Höhen nicht zulässig.

§ 14
Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D

[1] In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

[2] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 und § 9 BZR):

		W-A	W-B	W-C	W-D
a)	Talseitige Fassadenhöhe	9.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m
b)	Gesamthöhe	9.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m

c)	Grenzabstand	4.00 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.16	0.18	0.22	0.20
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	0.23	0.26	0.32	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.18	0.20	0.24	0.22
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	0.05	0.05	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II/III[1]

§ 15
Erhaltungszone EZ

[1] In der Erhaltungszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, sind auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

[2] Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Dazu gilt Folgendes:

a) Für Liftanlagen und Wärmedämmungen gilt sinngemäss § 14a PBV.
b) Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
c) Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf. Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Die Gemeinde kann zusätzliche An- und Kleinbauten sowie Aussengeschossflächen zulassen.

[3] Für die Erhaltungszone «Gottlieben» gilt für die Erdgeschossnutzungen sinngemäss § 13 Abs. 4 BZR.

[4] Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

[5] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II/III[1].

§ 16
Arbeitszone Ar

[1] In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.

[2] Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m^2 für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

[3] Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume gemäss § 41 BZR angemessen zu begrünen.

[4] Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 und § 9 BZR):

[1] *ES-Festsetzung gemäss Zonenplan.*

		Ar
a)	Talseitige Fassadenhöhe	14.00 m
b)	Gesamthöhe	14.00 m
c)	Grenzabstand	5.00 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.40
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III

[5] Die Gemeinde kann die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

§ 17
Kurzone Angelfluh Ku

[1] Die Kurzone Angelfluh ist für Bauten und Anlagen reserviert, welche dem Gastgewerbe und dem lokalen Wassersport dienen.

[2] Alle Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

[3] In der Kurzone Angelfluh dürfen grössere Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

[4] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 18
Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB
(siehe Anhang 4)

In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten ergänzend zu den Vorschriften der Grundnutzungen die im Anhang 4 formulierten Bestimmungen.

§ 19
Zone für öffentliche Zwecke OeZ
(siehe Anhang 1)

[1] In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

[2] Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II/III[2].

[2] *ES-Festsetzung gemäss Zonenplan.*

§ 20
Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A
(siehe Anhang 2)

[1] In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem im Anhang 2 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

[2] Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 21
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf SpF-G

[1] 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.

[2] 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.

[3] 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.

[4] Die Zonenfläche (51.70 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. 3.70 ha.

- Ausserhalb der Zonenfläche sind weitere 7.00 ha ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten, die vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich zu sichern sind.

[5] 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 1:2'000.

[6] 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.

[7] 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.

[8] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 22
Allgemeine Grünzone Gr-A
(siehe Anhang 3)

[1] Die Grünzone dient

a) der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
b) der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden,
c) der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet,
d) der Sicherung von Spezialnutzungen.

[2] Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Zonen sind im Anhang 3 dieses Reglements konkret umschrieben.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 23
Grünzone Gewässerraum Gr-G

[1] Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

[2] Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

[3] Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

[4] Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

§ 24
Verkehrszonen Ve

[1] Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

[2] Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

§ 25
Landwirtschaftszone
Lw

[1] In der Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und die kantonalen Vorschriften.

[2] Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese ins Landschaftsbild und in die bestehende Umgebung besonders gut 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] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 26
Gefährdete Gebiete
G

[1] Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

[2] Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrengebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

[3] Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

[4] Die Gefahrengebiete mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.

[5] Die Gefahrengebiete mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und

Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

§ 27 Allgemeine Freihaltezone Fr-A

[1] Die Freihaltezone A (allgemein) dient der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen sowie von Arealen, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind (Aussichtslagen, Bahnböschungen, Grünzäsuren usw.).

[2] In der Freihaltezone sind keine Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Es sind nur Anlagen, Wege und Einrichtungen zulässig, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen. Am Seeufer «Lettenrain» sind auch Garten- und Parkanlagen zulässig.

[3] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 28 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G

[1] Die Freihaltezone Gewässerraum ist eine überlagernde Zone und 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 (KGSchV).

[3] 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.

[4] Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird zusätzlich in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

4. Schutzzonen

§ 29 Parkzone Pa

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

[2] Bestehenden Bauten und Anlagen sind Bestand, Erneuerung und Ersatz gewährleistet.

[3] Die Gemeinde kann Nutzungsänderungen gestatten, sofern und soweit diese mit dem parkartigen Charakter vereinbar sind und diese standort- und erschliessungsverträglich sind.

[4] 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).

[5] 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.

[6] 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.

[7] Die Gemeinde kann bei grösseren Vorhaben die Vorlage eines Gestaltungsplans verlangen.

[8] Die Gemeinde stellt die Zonenkonformität fest und teilt dies der zuständigen kantonalen Dienststelle mit dem Weiterleiten der Baugesuchsunterlagen mit.

[9] Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.

[10] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

§ 30
Naturschutzzonen
Ns-I / Ns-I-Wald / Ns-II

[1] Die Naturschutzzonen bezwecken den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller und schutzwürdiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.

[2] Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind in den Naturschutzzonen nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.

[3] In den Naturschutzzonen nicht zulässig sind insbesondere:

- das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- 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.

[4] Die Naturschutzzone I Wald (Ns-I-Wa) ist dem Wald überlagert. Es ist eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege zu

gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.

[5] Die Naturschutzzone II (Ns-II) gilt als Pufferzone zum engeren Schutzgebiet. In dieser Zone ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit dies dem Schutzzweck nicht widerspricht.

[6] Ausnahmen von den Zonenvorschriften 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 wesentlich beeinträchtigt werden.

[7] 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.

[8] Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 31 Landschaftsschutzzone Ls

[1] Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. Sie ist anderen Zonen und Teilen des Waldes überlagert; die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen die betreffenden Zonenbestimmungen.

[2] 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 50.00 m und seewärts 30.00 m ab Uferlinie.

[3] 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.

[4] 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.

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

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

§ 32
Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

[1] Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

[2] Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.

[3] Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stamm- resp. Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen sowie ober- und unterirdische Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

[4] Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

§ 33
Gemeinsame Zonenvorschriften für die Parkzone, die Kurzone und die Landschaftsschutzzone

[1] 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.

[2] Schutz des Baum- und Gehölzbestands:

- Zur Wahrung des Landschaftsbildes 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 (WaG) nicht anwendbar ist.

- Beseitigungen oder Änderungen, soweit sie über die ordentliche Pflege und Nutzung hinausgehen, bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.

§ 34 Kulturdenkmäler

1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

a) schützenswert,
b) erhaltenswert,
c) Baugruppen.

2 Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden.

3 Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitätsvoll verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.

b) Die Gemeinde entscheidet, wieweit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

4 Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5 Innerhalb von «Baugruppen» sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Soweit keine

anderweitigen einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer «Baugruppe» ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

[6] Können Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

§ 35
Geologische und geomorphologische Elemente

[1] Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.

[2] Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeveränderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

[3] Bei Eingriffen in Geotope können Ersatzmassnahmen gefordert werden.

[4] Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

5. Sondernutzungspläne

§ 36
Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht

[1] Als Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

[2] Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

[3] Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

[4] In den Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten müssen die Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR ermittelt wurde. Davon ausgenommen ist der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen».

§ 37
Ergänzende Bebauungs- und Gestaltungsplanbestimmungen

[1] Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Mindestfläche von 4'000 m^2 in unbebautem Gebiet und von 2'000 m^2 in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement zulassen.

[2] Die Gemeinde gewährt in Gestaltungsplänen die Abweichungen in dem Mass, wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

[3] Die Gemeinde kann im Bebauungsplan regeln resp. im Gestaltungsplan verlangen:

a) Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen),
b) Realisierungsetappen,
c) Mobilitätskonzepte.

[4] In Bebauungs- und Gestaltungsplänen haben Gebäude bezüglich Energie mindestens die Anforderungen gemäss § 14 PBV einzuhalten.

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

§ 38
Abstellflächen für Fahrzeuge

[1] Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

[2] Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.

[3] Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Abstellflächen ist zu realisieren:

a) Mindestens 1 Abstellflächen pro Wohnung, mindestens aber 2 Abstellflächen pro Wohngebäude,

b) maximal 1 Abstellfläche für Wohnungen gemäss § 10 BZR,

c) bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucherinnen und Besucher (jeweils aufgerundet). Diese Abstellflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.

d) Der Garagenvorplatz bei Einfamilienhäusern zählt als anrechenbare Abstellfläche.

e) Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen gestützt auf die entsprechenden Normen fest.

[4] Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

[5] Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

[6] Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

[7] Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 8'000.-. Die Ersatzabgabe entfällt, wenn die Gemeinde gemäss Abs. 5 die Anzahl Abstellflächen herabsetzt.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

§ 39 Strassenräume

Die Strassenräume sind qualitätsvoll, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf-, Areal- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.

§ 40 Dachgestaltung
(vgl. Anhang 6 und 7)

[1] Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m^2, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

[2] Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 2.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

[3] Technische Aufbauten dürfen nur dann über die realisierten Höhen gemäss § 6 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhausung verlangen.

[4] Für Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung gilt:

a) Bei Neubauten dürfen Solaranlagen nicht über den zulässigen Höhenmassen liegen und maximal 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen.

b) Bei bestehenden Bauten, welche das zulässige Höhenmass überragen, dürfen Solaranlagen die bestehende Höhe um maximal 0.30 m überschreiten.

c) Auf allen übrigen bestehenden Dächern dürfen Solaranlagen die zulässige Höhe um maximal 0.30 m überschreiten, maximal aber 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen.

§ 41 Umgebungsgestaltung

[1] Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

[2] In allen Zonen ist für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.

[3] Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu

a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,

b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

[4] Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

[5] Die Bepflanzung hat mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

[6] Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

[7] Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.

[8] Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind mit Ausnahme für den Fassadenschutz nicht erlaubt.

§ 42 Aussichtslagen

[1] Einfriedungen (z.B. Bepflanzung, Mauer, Sichtschutz) über 1.20 m sind untersagt, wenn sie innerhalb von Bauzonen und der Parkzone entlang von Wanderwegen die ohne Einfriedung vorhandene See- und/oder Bergsicht behindern.

[2] Die Gemeinde kann entlang von öffentlichen Fusswegen bei besonders wichtigen Aussichtslagen Einfriedungen über 1.20 m untersagen.

§ 43 Gestaltung des Siedlungsrandes

An Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.

b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.

c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

§ 44
Archäologische Fundstellen AFS

[1] Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

[2] Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

§ 45
Reklamen

[1] Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Anschlagstellen bestimmt sind. Sie sind nur innerhalb der Bauzonen und nur an Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.

[2] Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und städtebauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

[3] Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Umgebung und Häufigkeit der Reklame.

[4] Temporäre Reklamen dürfen nicht grösser als 3.50 m^2 sein. Für sie gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

§ 46
Energie

[1] In Gebieten, in denen Erdwärmesonden zulässig sind, sind bei Gebäuden, die einer Gesamtsanierung unterzogen werden, für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger erneuerbare Energien einzusetzen.

[2] Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die e-Mobilität verlangen.

[3] Wo ein thermisches Netz vorhanden ist, gilt es die Anschlusspflicht gemäss § 6 Energiegesetz (KEnG) zu prüfen.

§ 47
Antennenanlagen

[1] Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

[2] Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:

a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.

b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.

c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 In Wohnzonen, in der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Wohn- und Geschäftszone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

6 An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsbereich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

§ 48
Beleuchtung/
Lichtimmissionen

[1] Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden.

[2] Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.

[3] Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.

[4] Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

III. Schutz der Gesundheit

§ 49
Schutz vor Wärmeeinwirkung

[1] Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

a) eine ausreichende Beschattung,
b) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
c) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

[2] Vor dem Hintergrund vermehrt auftretender Starkniederschläge sind Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern oder zurückhalten können.

§ 50
Nebenräume

[1] In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 7 m^2 Fläche pro Wohnung zu erstellen.

[2] In oder bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind in der Nähe der Hauszugänge und ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

[3] Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

[4] Für die Anzahl und Abmessungen der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen (SN 640 065).

§ 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig CHF 200.- pro m^2 «nicht realisierte Spielfläche».

§ 52 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

[1] In lärmbelasteten Gebieten gilt Art. 29 ff. der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungs- oder Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.

[2] Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen kantonalen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

[3] Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

[4] Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

§ 53 Technische Gefahren

[1] Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

[2] In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

[3] In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind diese Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der zuständigen kantonalen Dienststelle frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

[4] Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

§ 54
Bereitstellung von Siedlungsabfällen

1 Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

2 Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sichere, ökologische oder effiziente Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

3 Die Gemeinde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

§ 55
Gebühren

1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

2 Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz funktionsbezogen zwischen CHF 60.- und 200.- fest.

3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer entsprechende Handlungen veranlasst.

4 Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

§ 56
Strafbestimmungen

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn die Täterin oder der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

2 Wer die Vorschriften in den § 30 Abs. 2, 3, 4 und 7 und § 32 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

§ 57 Schlussbestimmungen

[1] Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

[2] Das Bau- und Zonenreglement Ausgabe November 2021 wird aufgehoben.

[3] Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:

1) Gestaltungsplan «Badhof 2» vom 29.04.1968
2) Gestaltungsplan «Binsböschen 1» vom 12.06.1972
3) Gestaltungsplan «Binsböschen Süd» vom 09.04.2014
4) Gestaltungsplan «Ebnet-Nord» vom 14.04.1999
5) Gestaltungsplan «Ebnet-Süd» vom 14.11.1979
6) Gestaltungsplan «Eiholzmatte» vom 24.02.1999
7) Gestaltungsplan «Eiholzmatte Nord» vom 23.09.2015
8) Gestaltungsplan «Flora» vom 20.02.2013
9) Gestaltungsplan «Flossenmatt» vom 13.11.1985
10) Gestaltungsplan «Flossenmatt West» vom 02.07.2014
11) Gestaltungsplan «Gottliebenrain» vom 22.05.2019
12) Gestaltungsplan «Grünegg» vom 28.03.2012
13) Gestaltungsplan «Haltenried Ost» vom 29.11.2000
14) Gestaltungsplan «Hobacher» vom 05.07.1950
15) Gestaltungsplan «Kreuz» vom 08.01.2014
16) Gestaltungsplan «Meggenhorn 1» vom 28.06.1971
17) Gestaltungsplan «Moosmatt» vom 17.04.1985
18) Gestaltungsplan «Mühleweg» vom 14.12.2005
19) Gestaltungsplan «Naumatt» vom 01.12.1982
20) Gestaltungsplan «Naumatt Süd» vom 24.09.2014
21) Gestaltungsplan «Neuhof» vom 26.11.1997
22) Gestaltungsplan «Neuhuspark» vom 16.04.2014
23) Gestaltungsplan «Neuhusstrasse» vom 04.04.2012
24) Gestaltungsplan «Obergruben» vom 04.08.2004
25) Gestaltungsplan «Obermatt-Ost» vom 28.01.1998
26) Gestaltungsplan «Obermattpark» vom 16.08.2006
27) Gestaltungsplan «Rigiblick» vom 24.09.1973
28) Gestaltungsplan «Rotmatt 2» vom 06.05.1974
29) Gestaltungsplan «Rotmatt West» vom 27.03.2013

30) Gestaltungsplan «Rüeggiswil» vom 14.09.1988
31) Gestaltungsplan «Schönwilpark Meggen 1» vom 18.08.2010
32) Gestaltungsplan «Schönwilpark Meggen 2» vom 07.12.2011
33) Gestaltungsplan «Stampfibach» vom 17.07.1996
34) Bebauungsplan «Allmend-Flora» vom 26.09.1966
35) Bebauungsplan «Altegg» vom 09.09.1968
36) Bebauungsplan «Badhof» vom 18.03.1959
37) Bebauungsplan «Hinterkreuzbuch» vom 15.03.1971
38) Bebauungsplan «Kreuzbühl» vom 09.12.1968
39) Bebauungsplan «Lerchenbühl 1 A» vom 31.03.1969
40) Bebauungsplan «Lerchenbühl 1 B» vom 15.12.1969
41) Bebauungsplan «Lerchenbühlhöhe» vom 19.09.1966
42) Bebauungsplan «Lerchenfeldstrasse» vom 07.01.1953
43) Bebauungsplan «Mühletal» vom 15.06.1970
44) Bebauungsplan «Rainhof» vom 30.09.1953
45) Bebauungsplan «Seematt» vom 19.08.1968
46) Bebauungsplan «Tschädigen 1» vom 16.01.1967

4 Für folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG:

1) Gestaltungsplan «Bergstrasse» vom 17.06.2020 / 14.07.2021
2) Gestaltungsplan «Ebnet» vom 30.08.1979
3) Gestaltungsplan «Haltenried» vom 08.06.1978
4) Gestaltungsplan «Kreuzmatte» vom 19.08.2015
5) Gestaltungsplan «Obermatt-Süd» vom 27.02.1985
6) Gestaltungsplan «Schönrüti» vom 28.03.1984
7) Gestaltungsplan «Schwerzi-Nord» vom 29.09.1999
8) Gestaltungsplan «Sentibühl» vom 20.10.1977
9) Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» vom 13.12.1995
10) Gestaltungsplan «Spissen» vom 03.09.1997
11) Gestaltungsplan «Tschädigen 4» vom 12.08.1998
12) Gestaltungsplan «Weidtobel» vom 23.06.1999
13) Bebauungsplan «Fischerdörfli» vom 05.09.1983
14) Bebauungsplan «Huob» vom 26.03.1985
15) Bebauungsplan «Tschädigen 2» vom 24.06.1968
16) Bebauungsplan «Schwerzi» vom 23.12.1986

5 Infolge der Aufhebung der Bebauungs- und Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 und 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Meggen, *DATUM*

Gemeinderat Meggen

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeschreiber
Urs Brücker	Daniel Ottiger

An der Urnenabstimmung vom *DATUM* erlassen.
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. *NUMMER* vom *DATUM* genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 19 BZR: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke OeZ**								Anhang 1 verbindlich
Bezeichnung	Ort	**Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen**						Empfindlichkeitsstufe
		A	B	C	D	E	F	
1	Balmtobel	x		x	x	x		II
2	Hofmatt-Rüeggiswil	x		x	x	x	Bildungseinrichtungen, Zivilschutzbauten	II
3	Sunneziel			x		x	Parkplatz, Betreuungseinrichtungen	II/III
4	Piuskirche	x	x		x	x	Wendeschlaufe Bus	III
5	Zentralschulhaus	x		x		x	Bildungseinrichtungen, Feuerwehr- und Zivilschutzbauten	III
6	Kinderspielplatz Oberland			x				III
7	Haus Blossegg			x	x		Betreuungseinrichtungen	II
8	Johannes-Kirche		x		x	x	Sozialbauten	II
9	Magdalenenkirche, Friedhof Hintermeggen	x	x	x			Friedhof, Dienstwohnungen, Parkplätze	II
10	Gottlieben-Park	x		x	x	x	Parkplatz	II
11	Kapelle «der lieben Frau auf der Platte»		x	x		x		III
12	Englischer Friedhof		x				Friedhof	II
13	Kinderspielplatz Lerchenbühl			x		x		II
14	Friedensbrunnen-Platz				x	x	Werkhof, Zivilschutzbauten	III
15	Fridolin-Hofer-Platz			x		x		II
16	De Buhl-Weg			x				II
17	Seeacher-Platz			x		x		II
18	Seeanlage Hintermeggen			x				II
19	Benzeholz			x	x	x	Parkplatz, Grünraum, Pumpstation	II
20	Ecke Kreuzbuchstrasse/Haltenriedweg			x		x	Parkplatz	II
21	Kinderspielplatz Tschädigen			x				II
22	Busendstation Tschädigen					x	Busstation, Parkplatz	II
23	Dreilinden-Platz			x				II
24	Blossegg-Platz			x	x	x	Schützenhaus, Parkplatz	II
25	Hochrüti-Platz			x				II
26	Parkplatz Buchmatt/Vita Parcours						Parkplatz	II
27	Kinderspielplatz Fridolin-Hofer-Strasse			x				II
28	Sentibühl			x	x	x	Bildungseinrichtungen	II
29	Seestrasse/Habsburgstrasse					x		II
30	Bächtenbühl/Kreuzbuchrain					x		II
31	Neuhöfli-Meggenhorn						Parkplatz	II

A Kinder- und Jugendeinrichtungen
B Kirchliche Einrichtungen
C Freizeit- und Erholungseinrichtungen / Sport- und Spieleinrichtungen
D Vereins- und Kulturnutzungen
E Ver- und Entsorgungseinrichtungen
F Spezialnutzungen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 20 BZR: Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A**						Anhang 2 verbindlich
Bezeich-nung	**Ort**	**Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen**				
		A	B	C	D	E
50	Scheidegg	x				
51	Sentibühl		x	x	x	
52	Binzböschen		x			
53	Lerchenbühl		x			
54	Bootshafen Hintermeggen					Einrichtungen für Segel- und Ruderboote
55	Bootshafen Seestrasse					Einrichtungen für Segel-, Ruder-, Motorboote
56	Rütli		x	x	x	
57	Altegg		x			
58	Sentibühl		x		x	
59	Obergruben		x	x	x	

A Gartenanlagen und Familiengärten
B Sport- und Spieleinrichtungen
C Freizeit- und Erholungseinrichtungen
D Verkehrs- und Erschliessungsanlagen
E Spezialnutzungen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 22 BZR: Zweckbestimmung Grünzonen Gr-A**					Anhang 3 verbindlich
Bezeich-nung	**Ort**	**Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen**			
		A	B	C	D
70	Englischer Friedhof	x			öffentliche Fuss- und Radwege
71	Ebnetweier			x	Fusswege
72	Flossenmatt West	x	x		Notzufahrt, Fusswege, Spiel- und Freizeitanlagen
73	Flossenmatt Nord		x		öffentliche Fuss- und Radwege
74	Lerchenbüel-Neuhöfli		x	x	Notzufahrt, Fuss- und Radwege, Park-, Spiel- und Freizeitanlagen, offene Parkplätze
75	Balm	x		x	Fusswege, Freizeit- und Erholungsanlagen
76	Mühleweiher		x	x	Fusswege, Freizeit- und Erholungsanlagen
77	Kreuzhof West			x	Fusswege, Spiel- und Freizeitanlagen, offene Besucherparkplätze
78	Kreuzhof Ost			x	private Gartenanlagen
79	Bahnhof-Kreuzmatte	x	x		Fuss- und Radwege, öffentliche Sanitäranlagen (z.B. WC)
80	Binzböschen West	x	x		Spiel- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten (z.B. Autoeinstellhalle)
81	Sentibühlstrasse		x	x	
82	Binzböschen Süd		x	x	
83	Letten		x		

Kategorien gemäss § 50 Abs. 1 PBG

A Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet

B Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden

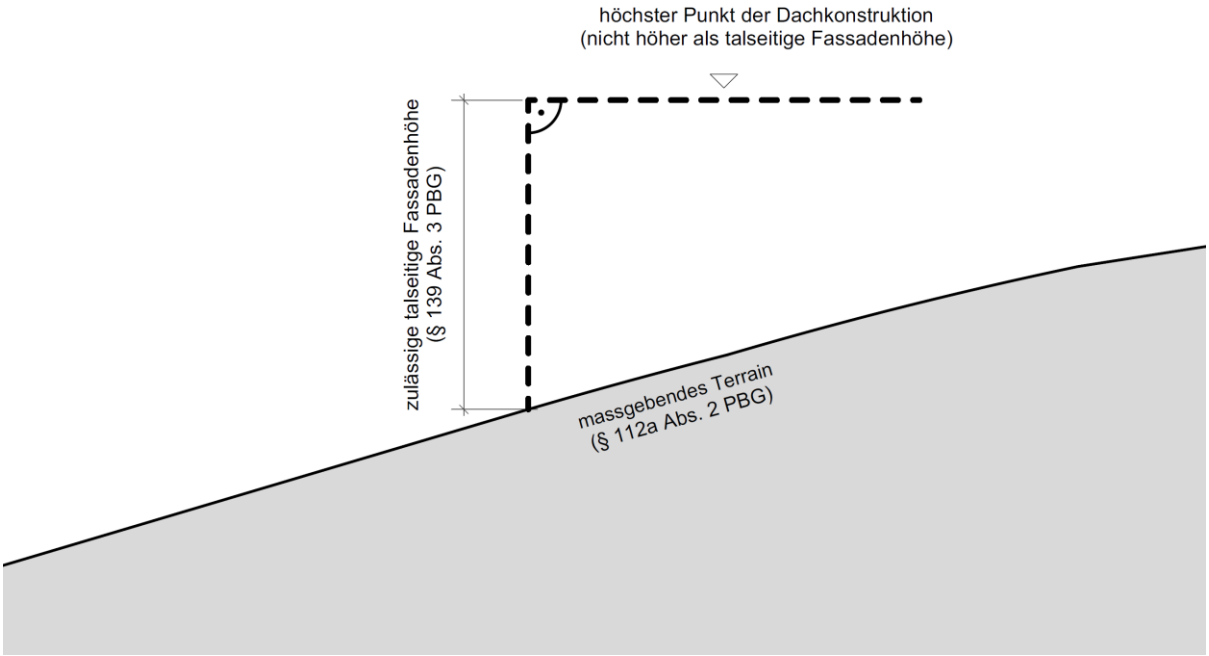
C Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet

D Spezialnutzungen

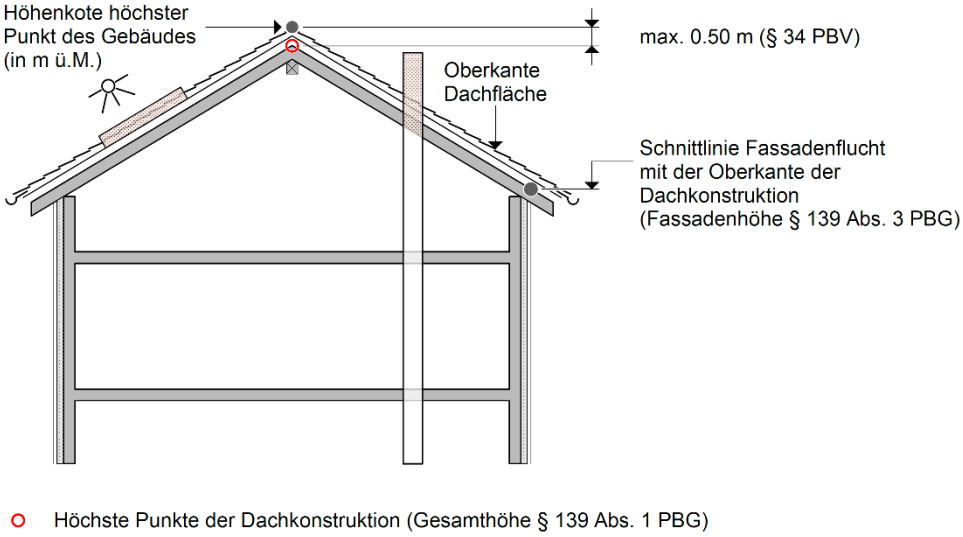
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 18 BZR: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB**			Anhang 4 verbindlich
Bezeichnung	**Ort**	**Ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung**	
I	Schwerzi Süd	Auf dem in der Zone W-C liegenden Grundstück Nr. 2014 ist nur eine in bauernhausähnlichem Stil gehaltene Wohnbaute mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 200 m^2 und höchstens zwei Wohneinheiten gestattet. Die Fläche des obersten realisierbaren Geschosses darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.	
II	Schwerzi Nord	a) Anstelle der zonengemässen Höhen gemäss § 14 BZR gilt für die nördlichen Grundstücke eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.50 m. Für die südlichen Grundstücke gilt bei der nördlichen Fassade des Gebäudes eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.50 m, gemessen ab der gemittelten Höhe der bestehenden nördlichen Grenze des jeweiligen Grundstücks (z.B. Niveau der südlichen Grenze der Strasse bzw. des Fusswegs). b) Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden. c) Die Gemeinde legt die zulässigen Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes des Gebiets Schwerzi Nord fest. Die maximale Überbauungsziffer wird in Anlehnung an die nutzbaren Wohnflächen der bestehenden Bauten, deren Höhen und gedeckten oder eingefassten Aussenflächen festgelegt. d) Entlang der Strassenparzelle Nr. 1517 (Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe) ist beidseitig eine 1.50 m breite Sickerfläche zu erstellen. Die bestehenden strassenbegleitenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. e) Entlang der südlichen Grenze haben die Hochbauten einen Abstand zur Zonengrenze von 6.00 m einzuhalten, wobei als Übergang zur südlichen Landwirtschaftszone ein Grüngürtel von 2.00 m anzulegen ist. In dieser Zone dürfen mit Ausnahme von Böschungen, Bassins oder Stützmauern bis max. 1.50 m Höhe, ab gewachsenem oder tiefergelegten Terrain, keine Bauten errichtet werden. f) Für die Grundstücke nördlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.50 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Ausserdem sind innerhalb eines Baubereichs entlang der bestehenden Strasse von 3.50 m keine Böschungen, Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, etc. zulässig. g) Für die Grundstücke südlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.00 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Zudem ist entlang der Sickerfläche ein 1.50 m breiter Fussweg festzulegen, der nach dem Wendehammer über Grundstück Nr. 1812 bis zum Panoramaweg zu führen ist. h) Der ehemalige Situationsplan zum Gestaltungsplan «Schwerzi Nord» vom 29. September 1999 hat wegleitenden Charakter.	
III	Lerchenbüel	Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden.	

IV	Flossenmatt	Bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung sind Ersatzneubauten im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie einer Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.50 m zulässig.
V	Bahnhof	Anstelle der zonengemässen Höhen gemäss § 16 gilt eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.25 m.
VI	Fischerdörfli (Teil Nord)	a) Alle Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in den vorhandenen Baucharakter einzugliedern. b) Die Gemeinde legt die zulässigen Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest und kann eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe bis 11.00 m zulassen. Bestehende höhere Fassadenhöhen und Gesamthöhen sind bei gleichwertigen Ersatzbauten gewährleistet. c) Für die Überbauung gilt folgendes: - Es sind nach aussen geneigte Schrägdächer zu realisieren. - Entlang der Seestrasse sind markante Einzelbauten mit Giebel rechtwinklig zur Strasse zu realisieren.
VII	Fischerdörfli (Teil Süd)	a) Ein Neubau hat sich besonders gut in den vorhandenen Baucharakter einzugliedern. b) Auf der Parzelle Nr. 1991 darf ein zusätzlicher Bau mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 135 m^2 sowie einer Fassadenhöhe und Gesamthöhe von max. 11.00 m realisiert werden. c) Es ist ein nach aussen geneigtes Schrägdach mit Giebel rechtwinklig zum See zu realisieren.

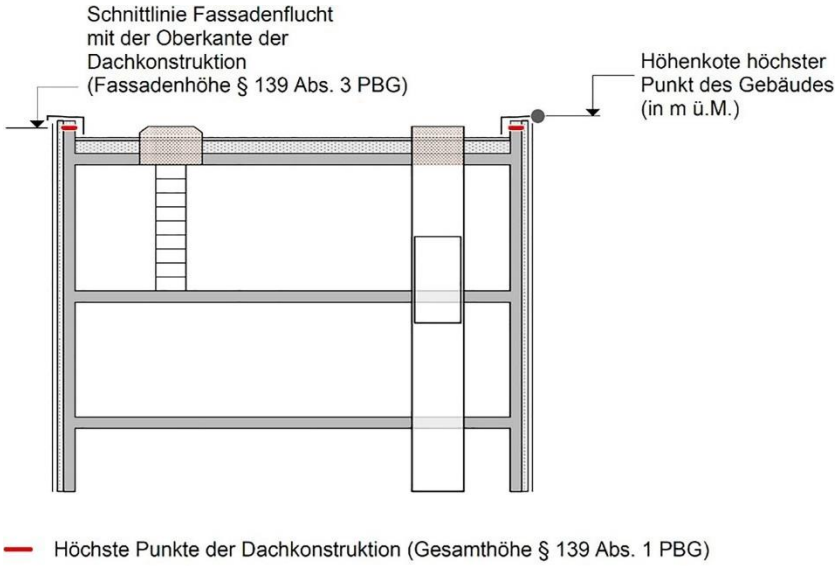
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 6 Abs. 2 BZR: Übersicht Höhenmasse**	Anhang 5 orientierend



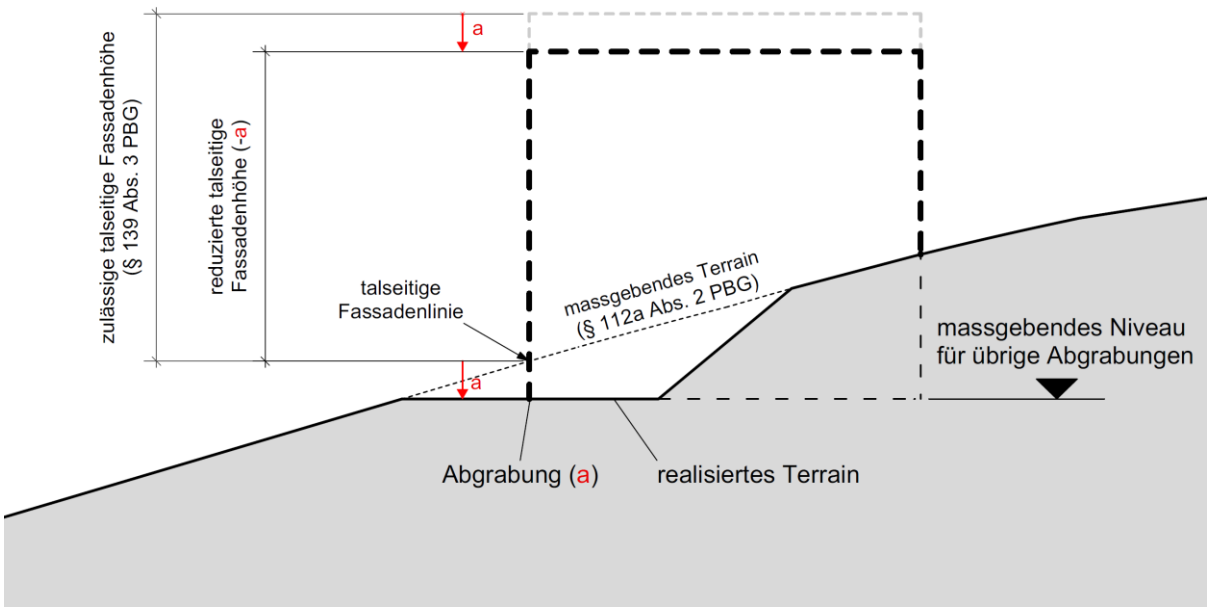
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **Höchster Punkt der Dachkonstruktion Schrägdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV und § 6 Abs. 3 BZR**	Anhang 6 orientierend



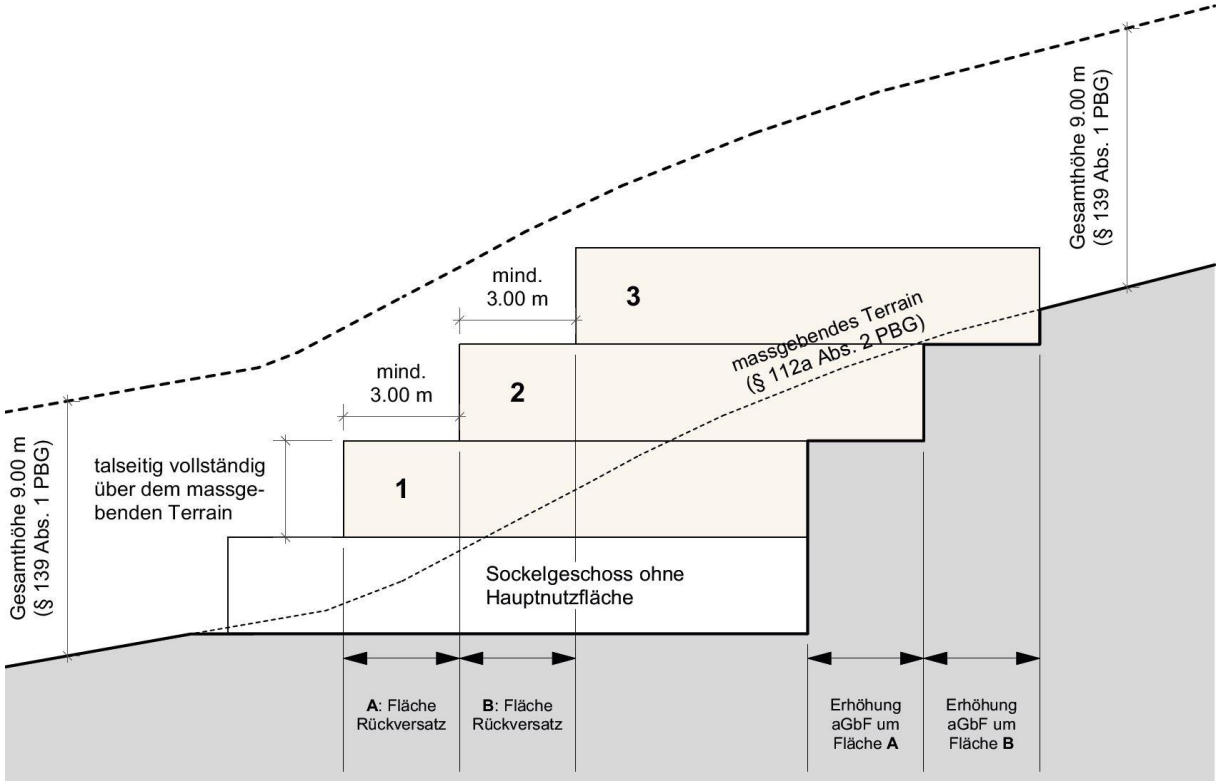
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **Höchster Punkt der Dachkonstruktion Flachdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV und § 6 Abs. 3 BZR**	Anhang 7 orientierend



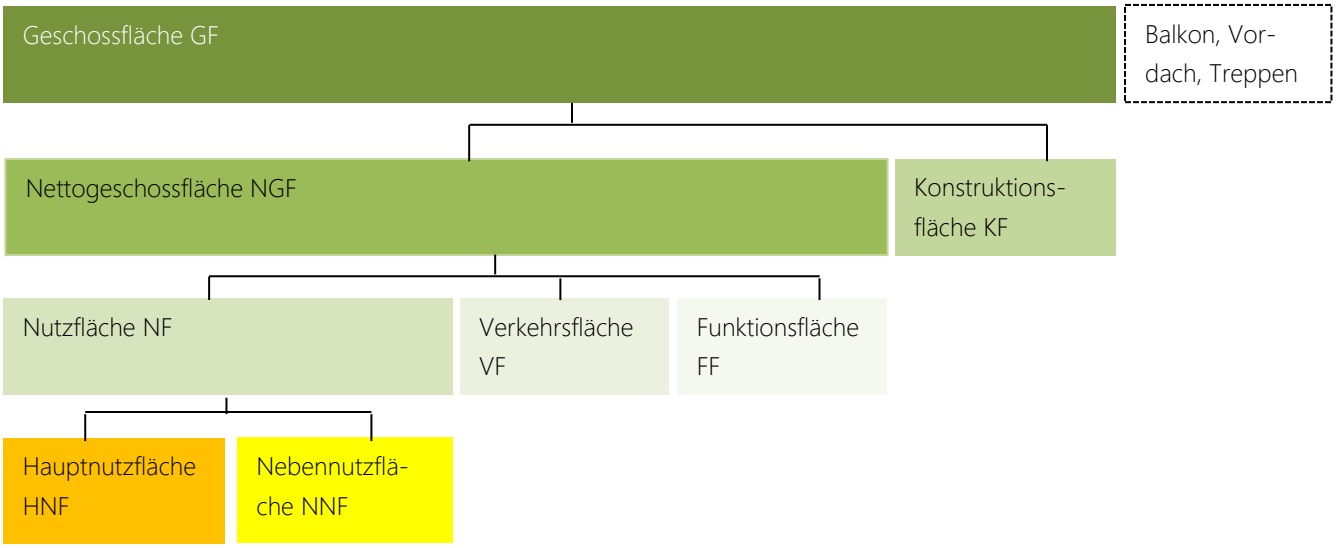
Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 7 BZR: Abgrabungen am Gebäude**	Anhang 8 orientierend



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **§ 8 BZR: Terrassenhäuser (Variante Sockelgeschoss ohne Hauptnutzfläche)**	Anhang 9 orientierend



Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen **Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)**	Anhang 10 orientierend



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten	z.B. - Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutz- und Kehrichträume	Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugsschächte	Flächen für haustechnische Anlagen, z.B. - Räume für Haustechnikanlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle - Tankräume	Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen