



Gemeinde Weggis

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Öffentliche Auflage vom 13. Mai 2025 bis 12. Juni 2025

Vom Gemeinderat am 25. März 2026 zu Handen der Urnenabstimmung verabschiedet.

Von den Stimmberechtigten beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. am genehmigt

Stand vom 26.02.2026

Lesung Artikel:

Artikelnummer und Titel
Artikel

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Teil A - Allgemeines.....	5
Art. 1 Zweck	5
Art. 2 Zuständigkeit	5
Teil B - Planungsvorschriften.....	6
I. Bauen mit Qualität	6
Art. 3 Bauen mit Qualität	6
Art. 4 Baukommission	7
Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn.....	7
Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren	7
II. Zweitwohnungsvorschriften	8
Art. 7 Grundlagen, Begriffe	8
Art. 8 Neue Wohnungen.....	8
Art. 9 Bauliche Veränderungen	9
Art. 10 Nutzungsänderung	9
Art. 11 undefinierte Nutzungsbeschränkungen	9
III. Zonenbestimmungen	10
1. Definitionen	10
Art. 12 Zulässige Höhen / Grenzabstand	10
Art. 13 Abgrabungen am Gebäude	10
Art. 14 Terrassenhäuser.....	11
Art. 15 Überbauungsziffer ÜZ	11
Art. 16 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen.....	12
Art. 17 Mindestnutzungen	12
Art. 18 Grünflächen	12
Art. 19 Terraingestaltung.....	13
Art. 20 Nutzungen für das Sexgewerbe	13
Art. 21 Preisgünstiger Wohnraum	13
2. Bauzonen Weggis.....	14
Art. 22 Kernzone 1 und 2 (K1, K2).....	14
Art. 23 Kur- und Hotelzone (KuH)	15
Art. 24 Wohnzone W-A; W-B; W-C und W-D	16
Art. 25 Volumenerhaltungszone (VE).....	17
Art. 26 Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)	17
Art. 27 Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1).....	18
Art. 28 Arbeitszone Weiher 2 (Ar-2).....	18
Art. 29 Sonderbauzone Röhrlı (Sb-R)	19
Art. 30 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ).....	19
Art. 31 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF).....	20
Art. 32 Grünzone A und B (Gr-A, Gr-B)	20

Art. 33	Grünzone Gewässerraum (Gr-G).....	20
Art. 34	Verkehrszone (VZ).....	20
Art. 35	Bootshafenzone (Bo).....	21
Art. 36	Flanierzone	21
3.	Bauzonen Rigi Kaltbad	22
Art. 37	Kernzone Rigi Kaltbad (K-RK).....	22
Art. 38	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad (KuH-RK)	22
Art. 39	Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)	24
Art. 40	Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK).....	25
Art. 41	Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)	25
Art. 42	Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad (OeZ-RK)	26
Art. 43	Grünzone Rigi Kaltbad (Gr-RK).....	26
4.	Nichtbauzonen.....	27
Art. 44	Landwirtschaftszone allgemein	27
Art. 45	Landwirtschaftszone 1 und 2 (Lw-1, Lw-2).....	27
Art. 46	Speziallandwirtschaftszone (S-Lw).....	27
Art. 47	Reservezone (R).....	28
Art. 48	Gefährdete Gebiete (G).....	28
Art. 49	Allgemeine Freihaltezonen A & B (Fr-A, Fr-B)	29
Art. 50	Freihaltezone Abflusskorridor (FrA).....	29
Art. 51	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G).....	29
Art. 52	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad (SpE-RK).....	29
Art. 53	Zone Seilbahnkorridor	30
5.	Schutzzonen	31
Art. 54	Ortsbildschutzzonen	31
Art. 55	Naturschutzzonen (Ns-I & Ns-II).....	31
Art. 56	Landschaftsschutzzone (Ls).....	32
Art. 57	Naturobjekte	32
Art. 58	Kulturdenkmäler.....	33
Art. 59	Wildruhezone	34
Art. 60	Geologische und geomorphologische Elemente.....	34
6.	Sondernutzungspläne.....	35
Art. 61	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen	35
Teil C - Bauvorschriften		36
I.	Erschliessung	36
Art. 62	Ein- und Abstellflächen für Fahrzeuge	36
II.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	36
Art. 63	Ortsbildschutzlinien	36
Art. 64	Aussichtslagen.....	37
Art. 65	Dachgestaltung.....	37
Art. 66	Umgebungsgestaltung.....	37
Art. 67	Gestaltung des Siedlungsrandes.....	38

Art. 68	Archäologische Fundstellen	38
Art. 69	Reklamen.....	39
Art. 70	Anlagen zur Energieerzeugung	39
Art. 71	Antennenanlagen.....	39
Art. 72	Beleuchtung / Lichtemissionen.....	40
Art. 73	Ruhezeitbestimmungen.....	40
III.	Schutz der Gesundheit	41
Art. 74	Schutz vor Wärmeeinwirkung.....	41
Art. 75	Nebenräume	41
Art. 76	Aussengeschossflächen.....	41
Art. 77	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	41
Art. 78	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container	42
Art. 79	Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten	42
Art. 80	Technische Gefahren	42
IV.	Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	43
Art. 81	Gebühren.....	43
Art. 82	Strafbestimmungen	43
Teil D	Schlussbestimmungen.....	44
Art. 83	Schlussbestimmungen	44
Anhang 1:	Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke (verbindlich).....	45
Anhang 2:	Zweckbestimmung Grünzonen	46
Anhang 3:	Gestaltungsplanpflichtgebiete.....	47
Anhang 4:	Skizzen.....	48
Anhang 5:	Gebiet mit speziellen Bestimmungen	52
Anhang 5.1:	VIII Obermättli	52
Anhang 5.2:	XIII Höchi.....	53
Anhang 6:	Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) (orientierend)	54

Die Gemeinde Weggis erlässt, 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 (NLG) (Systematische Rechtssammlung (SRL)-Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für Weggis folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A - Allgemeines

Art. 1 Zweck

- ¹ Die Bau- und Zonenordnung bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets. Dies unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Schaffung und Erhaltung wohnlicher, qualitätsvoller Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

- ¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.
- ² Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.
- ³ Die Gemeinde kann zum vorliegenden Bau- und Zonenreglement (BZR) Verordnungen und Richtlinien erlassen.

Teil B - Planungsvorschriften

I. Bauen mit Qualität

Art. 3 Bauen mit Qualität

- ¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ und verantwortungsbewusst zu entwickeln, einzugliedern und zu gestalten.
- ² Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen – insbesondere folgende Aspekte – situationgerecht zu berücksichtigen:
 - a. Nach den Bedürfnissen der Nutzenden ausgerichtete Ausgestaltung der Bauten und Anlagen sowohl innen wie aussen.
 - b. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
 - c. Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Biodiversität und Ökologie,
 - d. Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
 - e. siedlungsbezogene Gestaltung der Ortsdurchfahrten,
 - f. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - g. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
 - h. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen (ruhige Gesamtwirkung),
 - i. Durchwegung fördern,
 - j. Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas,
 - k. Ausreichend Retentionsmöglichkeiten,
 - l. nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,
 - m. Anzahl und Platzierung von Reklameanlagen und Werbung,
 - n. Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
 - o. Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.
- ³ Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination
 - a. einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan über einen von der Gemeinde festgelegten Perimeter sowie
 - b. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen.
- ⁴ Für die Beurteilung, ob eine Baute oder Anlage quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Wirkung hat, sind insbesondere deren Lage, Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.
- ⁵ In Erweiterung zu PBG § 154a sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen.

Art. 4 Baukommission

- 1 Die Gemeinde zieht im Rahmen von Bauvorhaben oder Voranfragen für die Beurteilung von ortsbaulichen Gestaltungsfragen, baurechtlichen Fragen sowie weiteren fachspezifischen Aufgaben oder Verfahren die Baukommission bei. Die Gemeinde zieht die Baukommission zwingend bei
 - a. bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
 - b. in der Ortsbildschutzzone
 - c. und in der Zone für öffentliche Zwecke.
- 2 Die Gemeinde kann die Baukommission bei Bedarf im gesamten Gemeindegebiet beiziehen.
- 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 setzt sich zusammen aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Ökologie/Landschaft, Baugewerbe, Ingenieurwesen und Raumplanung. Weitere Fachpersonen können die Baukommission beratend ergänzen.
- 5 Die Gemeinde kann auf den Einbezug der Baukommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Gremien (z.B. Beurteilungsgremium bei Qualitätsverfahren nach Art. 6 BZR) bleibt vorbehalten.

Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn

- 1 Wo innerhalb der Ortsbildschutzzone kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:
 - a. Baubewilligungspflichtige Vorhaben mit ortsbildprägendem Charakter 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.

Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren

- 1 Ein qualitätssicherndes Verfahren liegt vor, wenn
 - a. wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassenden vorliegen und ein Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Vorbereitung des Qualitätsverfahrens und an der Beurteilung der Projektentwürfe beteiligt sind, oder
 - b. die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachinstanz begleitet wird.
- 2 Die Gemeinde kann bei qualitätssichernden Verfahren gemäss Abs. 1 lit. a einzeln oder in Kombination
 - a. sich finanziell an diesem beteiligen,
 - b. einen der Teilnehmenden am qualitätssichernden Verfahren bestimmen
 - c. ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.
- 3 Unter Begleitung gemäss Abs. 1 lit. b wird folgendes verstanden:

- a. Die Gemeinde bestimmt eine oder mehrere Fachpersonen, die den Projektierenden zur Beratung zur Verfügung stehen.
 - b. Es ist im Einzelfall zu bestimmen, in welcher Form und in welchem Ausmass die Begleitung stattfindet.
 - c. Die Kosten der Begleitung sind durch die Grundeigentümerschaft zu übernehmen.
- 4 Bei Grundstücken, die dem See angrenzen, ist immer ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann für sehr kleine Parzellen Ausnahmen gewähren.

II. Zweitwohnungsvorschriften

Art. 7 Grundlagen, Begriffe

- 1 Solange ein Zweitwohnungsanteil gemäss Art. 1 des eidgenössischen Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) erreicht wird, gelten die eidgenössischen Zweitwohnungsvorgaben. Die nachfolgenden kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen gelten ergänzend und bei Neubeurteilungen mit einem Zweitwohnungsanteil, der jener in Art. 1 Zweitwohnungsgesetz (ZWG) nicht mehr erreicht.
- 2 Die kommunale Zulässigkeit neuer Zweitwohnungen sowie die Begriffe richten sich nach dem eidgenössischen Zweitwohnungsgesetz und der eidgenössischen Zweitwohnungsverordnung, sofern sie mit den nachfolgenden Artikeln nicht ergänzt, ausgenommen oder abgeändert werden. Sie gelten in Weggis unabhängig der Höhe des Zweitwohnungsanteils
- 3 Es wird jeweils die einschränkendere Anordnung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Für die Ferienregion Rigi Kaltbad sowie die Kur- und Hotelzone sind die Zweitwohnungsregeln nicht anwendbar, mit Ausnahme von Wohnungen in der Kur- und Hotelzone, die im Sinne des Fremdnutzungsanteils bewilligt werden.
- 5 Die Definition von Erstwohnungen gleichgestellten Wohnungen sind in Weggis gegenüber den eidgenössischen Definitionen wie folgt konkretisiert:
 - a. ...
 - b. ...
 - c. ...
 - d. ...
 - e. ...
 - f. durch in Weggis domizilierte Unternehmen zur kurzzeitigen Unterbringung von Personal genutzt werden;
 - g. als Dienstwohnungen für Personen, die insbesondere im Gastgewerbe oder Gesundheitswesen in Weggis, Greppen oder Vitznau tätig sind, genutzt werden;
 - h. ...

Art. 8 Neue Wohnungen

- 1 In allen Bauzonen dürfen keine neuen Zweitwohnungen bewilligt werden. Ausserhalb der Kernzone 1 ist die einzige Ausnahme für neue Wohnungen jene in geschützten Bauten gemäss Art. 9 ZWG.
- 2 Es sind keine neuen touristisch bewirtschaftete Wohnungen zulässig, weder als Einliegerwohnung noch im Rahmen eines strukturierten Beherbergungsbetriebs.

Art. 9 Bauliche Veränderungen

- 1 Rechtmässig ohne Nutzungsbeschränkung erstellte Wohnungen dürfen im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften erhalten und zeitgemäss erneuert werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung verfügt wird.
- 2 Solche Wohnungen dürfen im Rahmen ihrer vorbestandenen Hauptnutzfläche (HNF) umgebaut oder ersetzt werden, und innerhalb der Bauzone um maximal 30 % der HNF pro Wohnung erweitert werden, ohne dass eine Nutzungsbeschränkung verfügt wird, sofern keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden. Diese Bestandesgarantie gilt nicht bei zusätzlichen Wohnungen, auch wenn eine Wohnung in mehrere Wohneinheiten aufgeteilt wird.
- 3 Wohnungen in der Kernzone 1 die ohne Nutzungsbeschränkung im Grundbuch bestehen, erhalten mit jeder baubewilligungspflichtigen Änderung eine Beschränkung als Erstwohnung oder einer Erstwohnung gleichgestellten Wohnung.

Art. 10 Nutzungsänderung

- 1 Rechtmässig ohne Nutzungsbeschränkung erstellte Wohnungen sind in ihrer Nutzung frei. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 Abs. 1 PBG.
- 2 In der Kernzone 1 sind keine Zweitwohnungen zulässig. Dies gilt auch für rechtmässig ohne Nutzungsbeschränkung erstellte Wohnungen ohne Anmerkung einer Nutzungsbeschränkung.
- 3 Die Änderung einer Nutzungsbeschränkung bedarf einer Bewilligung. Die Eigentümerin oder der Eigentümer hat der Baubewilligungsbehörde ein schriftliches und durch alle Eigentümer und Eigentümerinnen der Wohnbaute unterzeichnetes Umnutzungsgesuch mit Flächennachweis einzureichen.
- 4 Die Nutzung einer Erstwohnung als eine Wohnung, die einer Erstwohnung gleichgestellt ist nach Art. 7 Abs. 3 hiervor, ist der Baubewilligungsbehörde vor Nutzungsbeginn mitzuteilen. Dazu sind die Unterschriften aller betroffenen Grundeigentümer sowie die nötigen Nachweise vorzulegen.
- 5 Für Nutzungsänderungsentscheide wird eine Gebühr von Fr. 100.– erhoben. Nutzungsänderungen im Rahmen eines Bauentscheids werden mit der Bauentscheidsgebühr nach BZR abgegolten.

Art. 11 undefinierte Nutzungsbeschränkungen

- 1 Aufgrund der kommunalen Zweitwohnungsregeln, die ab 1994 in Kraft traten, wurden Zweitwohnungsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt, die damals jedoch noch nicht auf einzelne Wohnungen zugeteilt wurden. Dies betrifft namentlich die frühere kommunale Bestimmung, die lautete:
 - a. In der zweigeschossigen Wohnzone B werden neue Wohnbauten mit mehr als drei Wohnungen nur bewilligt, wenn der Erstwohnungsanteil mindestens 1/3 der erstellten Hauptnutzfläche beträgt.
 - b. In den übrigen Zonen werden neue Wohnbauten nur bewilligt, wenn der Erstwohnungsanteil wenigstens 2/3 der erstellten Hauptnutzfläche beträgt.Solche undefinierten Erstwohnungsverfügungen sind zu vervollständigen, indem seitens Baubehörde die bewilligten Archipläne auf entsprechende Zuweisungen überprüft werden. Diese Aufarbeitung kann auf Verlangen der Eigentümer oder von Amtes wegen erfolgen.
- 2 Falls die Flächenzuteilung aufgrund der Bewilligungsakten nicht möglich ist und sich die Eigentümer nicht auf ein Nutzungsänderungsgesuch einigen können, ist die Anmerkung mangels vollständiger Verfügung respektive mangels Vollzugsmöglichkeit im Grundbuch zu löschen.

III. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

Art. 12 Zulässige Höhen / Grenzabstand

- ¹ 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.
- ² Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über dem für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Mit Ausnahme von Flachdächern gilt für die Gesamthöhe § 34 PBV.
- ³ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe 1 oder 2 definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen.
- ⁴ Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.
- ⁵ Für Gebäude mit beidseitig geneigtem Schrägdach sind die Fassadenhöhe 2 und die Gesamthöhe 2 zulässig, wenn kumulativ folgende Anforderungen erfüllt sind:
 - a. der First ist horizontal um mindestens 2.50 m von der Fassade abgesetzt und
 - b. der Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion liegt mindestens 1.50 m unterhalb des höchsten Punktes der Dachkonstruktion.Werden bei dieser Bauweise die zulässige Gesamthöhe 1 und die Fassadenhöhe 1 überschritten, gilt der Grenzabstand 2.
- ⁶ Für Gebäude, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 20 % aufweist, ist zusätzlich zur zonengemässen talseitigen Fassadenhöhe ein Zuschlag von 1.00 m zulässig. Abhängig von der neuen zulässigen Gesamthöhe gilt ein Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG.
- ⁷ Die zulässigen Höhen dürfen durch Dachvorsprünge bis zu 1.50 m in der Verlängerung der Dachfläche und durch technische Aufbauten gemäss Art. 65 BZR überschritten werden.

Art. 13 Abgrabungen am Gebäude

- ¹ Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- ² Abgrabungen am Gebäude dürfen das Mass von 2.00 m ab massgebendem Terrain nicht überschreiten. Ausgenommen sind Terrassenhäuser gemäss Art. 14. Bei Bestandesbauten kann die Gemeinde auf die Begrenzung der Abgrabung verzichten, wenn es der Zielerreichung gemäss Art. 3 BZR entspricht.
- ³ Mit sichtbaren Bauten und Bauteilen, die unterhalb des massgebenden Terrains liegen, dürfen die zonengemässen Überbauungsziffern 1-3 nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss Art. 15 Abs. 4 BZR sowie Einstellhallen, Liftanlagen und Wärmedämmung gemäss PBV.
- ⁴ Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1, sowie das Maximalmass der Abgrabungen gemäss Abs. 2 kommt bei Abgrabungen für Hauseingänge, Kellereingänge und Garageneinfahrten nicht zur Anwendung, wenn diese – an der betroffenen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

⁵ In besonderen Fällen, bei denen das gewachsene Terrain gegenüber dem tatsächlichen Geländeverlauf mehr als 2 m in der Höhe abweicht, legt die Gemeinde das massgebende Terrain im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

Art. 14 Terrassenhäuser

- ¹ Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D zulässig und dürfen maximal drei talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung entlang, je um mindestens 3.00 m, maximal aber 5.00 m talseitig versetzt sind.
- ² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rücksprung ein Sockelgeschoss oder mit Rücksprung ein oberstes Geschoss realisiert werden. In diesem Geschoss sind Hauptnutzflächen gemäss Anhang 6 nur möglich, wenn für das Terrassenhaus gegenüber der Regelbauweise mit ÜZ-1, keine Mehrnutzung, jeweils ohne die Nutzung der üblichen Parkierung, entsteht.
- ³ Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m, sowie eine bergseitige Fassadenhöhe von 4.00 m.
- ⁴ Für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse wird die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Als Bezugsgrösse für die Berechnung der Überbauungsziffer ohne Rückversetzung gilt die zonengemässe Überbauungsziffer 1.
- ⁵ Terrassenhäuser haben bezüglich Einpassung ins gewachsene Terrain und der architektonischen und landschaftsarchitektonische Gestaltung erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

Art. 15 Überbauungsziffer ÜZ

- ¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist gemäss § 25 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 3 bis 5 gilt die Überbauungsziffer 1.
- ³ Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2, gemäss § 13 lit. a PBV): Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen W-B, W-C und W-D, der Zentrumszone Rigi Kaltbad sowie der Wohnzone Rigi Kaltbad die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m gilt die Überbauungsziffer 2.
- ⁴ Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3, gemäss § 13 lit. a PBV): Für Gebäude mit beidseitig geneigtem Schrägdach gemäss Art. 12 Abs. 5 sowie für Gebäude, bei denen das oberste Geschoss im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. a und c PBV bei mindestens einer Fassade um 2.00 m zurückversetzt wird und in der Fläche maximal $\frac{2}{3}$ der anrechenbaren Gebäudefläche beträgt, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).
- ⁵ Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4, gemäss § 13 lit. a PBV): Für Bauten und Bauteile, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die
 - a. nur Nebennutzflächen, Aussengeschossflächen und Nebenräume enthalten,
 - b. oder als freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze,
 - c. oder als nicht zum Wohnen oder gewerblich genutztes Gartenhaus und dergleichenerstellt werden, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4), wobei insgesamt jedenfalls bis zu 50.00 m² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen.
- ⁶ Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.
- ⁷ Bei bestehenden Reihenhäusern mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonengemässen Überbauungsziffer die bestehende Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonengemäss

zugelassene Gebäudefläche ist. Wird diese Ausgangslage angewendet, gelten in jeder Zone eine talseitige Fassadenhöhe 1 von 10.00 m resp. talseitige Fassadenhöhe 2 von 11.00 m. Zusätzlich dürfen dann pro Gebäudeeinheit An- und Kleinbauten bis 4.50 m Gesamthöhe von insgesamt 20 m² Gebäudefläche realisiert werden, auch wenn dadurch die Vorgaben zu den Grünflächen gemäss Art. 18 nicht eingehalten werden kann.

Art. 16 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen

- ¹ In den Wohnzonen W-C und W-D darf 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 60.00 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 6 gebaut und als Erstwohnung genutzt wird.

	Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m, unter der Einhaltung der zonengemäss zulässigen Höhenmasse	30 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	45 m ²

Art. 17 Mindestnutzungen

- ¹ In den Wohnzonen W-A und W-B sowie der Wohn- und Arbeitszone sind bei Neu- und Ersatzbauten pro Gebäude mindestens zwei Wohnungen von je mindestens 60 m² Hauptnutzflächen gemäss Anhang 6 zu realisieren. Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen:

- a. für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen,
- b. für Nutzungen im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen
- c. für kleine (max. 400 m²), ungünstig begrenzte Parzellen und Doppelseinzelhäuser sowie
- d. bei Aufteilung auf mehrere Baukörper.

- ² In der Arbeitszone sind Neu- und Ersatzbauten mit mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzten Geschossen zu realisieren. Die Gemeinde kann bei Neu- und Ersatzbauten Ausnahmen zulassen:

- a. für betriebsbedingte Anforderungen,
- b. für Lagernutzungen in Zusammenhang mit einem Betrieb am selben Standort,
- c. für zeitlich befristete Nutzungen,
- d. für Nutzungen im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Art. 18 Grünflächen

- ¹ In den Wohnzonen, der Wohn- und Arbeitszone, der Zentrumszone Rigi Kaltbad und der Wohnzone Rigi Kaltbad dürfen 20 Prozent der nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählenden Fläche der anrechenbaren Grundstücksfläche weder unterirdisch noch oberirdisch bebaut werden. Diese Fläche ist als Grünfläche zu gestalten. Es sind ökologisch und lokal- und mikroklimatisch wertvolle Flächen vorzusehen und wo immer möglich Bäume zu pflanzen. Die restliche Fläche ist soweit möglich zu begrünen und mindestens wasserdurchlässig auszugestalten. Soweit dies bautechnisch möglich ist.

Art. 19 Terraingestaltung

- 1 Das gestaltete Terrain darf das massgebende Terrain um nicht mehr als 1.50 m Vertikalmasse überragen.
- 2 Stützmauern und mauerartige Böschungen haben ohne allfällige Absturzsicherung zusätzlich folgende Masse einzuhalten.
 - ab massgebendem Terrain max. Höhe 1.50 m
 - ab tiefer gelegtem Terrain max. Höhe 2.00 m
 - bei Terrassenhäusern max. Höhe 3.00 m
- 3 Als mauerartige Böschung gilt eine Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°.
- 4 Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen um die sichtbare Höhe der jeweils höheren Stützmauer resp. mauerartigen Böschung zurückversetzt werden.
- 5 Bei Vorliegen besonderer Umstände und bei Hauseingängen und Garageneinfahrten kann die Gemeinde bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und mauerartige Böschungen zulassen.
- 6 Unter Baumkronen erhaltenswerter Bäume und entlang von Naturobjekten darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden.

Art. 20 Nutzungen für das Sexgewerbe

- 1 Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den folgenden Zonen erlaubt:
 - a. Arbeitszonen

Art. 21 Preisgünstiger Wohnraum

- 1 In den nachfolgenden Gebieten ist preisgünstiger Wohnraum zu realisieren. Es gilt folgendes:

		Anteil preisgünstiger Wohnraum an der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Anhang 6	ÜZ-Erhöhung
a)	Gestaltungsplanpflichtgebiet G-5 Hinder-Rain	mind. 50 %	0.05
b)	Gestaltungsplanpflichtgebiet G-2 Baume	mind. 20 %	0.02

- 2 Die Gemeinde regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

2. Bauzonen Weggis

Art. 22 Kernzone 1 und 2 (K1, K2)

- 1 Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung der Ortskerne (Ober- und Unterdorf) in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Vorgärten und Aussenräumen in ihrer Erscheinung zu wahren.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

3 Es gilt zusätzlich folgendes:

		Kernzone 1	Kernzone 2
a.	Talseitige Fassadenhöhe 1	-	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.50 m	12.50 m
b.	Gesamthöhe 1	-	-
	Gesamthöhe 2	15.50 m	12.50 m
c.	Grenzabstand 1	-	-
	Grenzabstand 2	4.00 m	4.00 m
d.	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	Abs. 4	-
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	Abs. 4	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	Abs. 4	0.33
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	Abs. 4	0.08
e.	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	III

- 4 In der Kernzone 1 darf in jedem Fall das Ausmass des bei Altbauten oberirdischen Gebäudevolumens realisiert werden. Zur Sicherung des bestehenden Volumens kann die Gemeinde die zulässigen Höhen gemäss Abs. 3 ortsbildgerecht angemessen erhöhen. Dazu kann sie ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen. Die Gemeinde legt die weitere Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.
- 5 Abweichend von Art. 12 Abs. 6 BZR ist für Gebäude in der Kernzone 1, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 10% aufweist, anstatt 20%, zusätzlich zur zonengemässen talseitigen Fassadenhöhe ein Zuschlag von 1.00 m zulässig.
- 6 In den Kernzonen 1 und 2 besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen und Überbauungsziffern. Die Gemeinde kann diese einschränken, wenn es die Eingliederung in das Ortsbild erfordert.
- 7 Es sind nur Schrägdächer - ausser bei eingeschossigen Klein- und Anbauten - mit einer Mindestneigung von 12° zulässig. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen Ausnahmen gewähren.
- 8 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XI (Paradies) gilt folgendes:
 - a. Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen darf 452.50 m.ü.M nicht übersteigen. Die Gemeinde kann Abweichungen gewähren, wenn im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahren nach Art. 6 BZR eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Lösung erzielt wird oder für technisch notwendige Aufbauten.
 - b. Entlang der Seestrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung von 2.00 m Breite sicherzustellen.
- 9 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XIV (Winkel) gilt folgendes:
 - a. Von der zulässigen Gesamthöhe 2 und talseitigen Fassadenhöhe 2 kann bei guter Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild um maximal 3.00 m abgewichen werden.
 - b. Entlang der Gotthardstrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung von 2.00 m Breite sicherzustellen.

Art. 23 Kur- und Hotelzone (KuH)

- 1 In der Kur- und Hotelzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen.
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, ferner dazugehörige Nebeneinrichtungen und Gebäude sowie den Hotels zugeordnete Wohnungen für Inhaber:innen und Angestellte von Hotels in den Gemeinden Weggis, Greppen und Vitznau.
- 3 Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden. Ausgenommen sind zusammenhängende Areale mit einer Gesamtfläche von weniger als 800 m². Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.
- 4 Die zulässigen Nutzungsmasse werden von der Gemeinde unter Beachtung des Schutzes der Umgebung, des Orts- und Landschaftsbildes und der Interessen der Grundstückeigentümerschaften und weiteren öffentlichen Interessen festgelegt.
- 5 Neubauten und Umbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnungen gut ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgängen zu ersetzen.
- 6 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete I (Bächtele) & II (Bächtele) gilt eine Überbauungsziffer von 0.60 und es ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich. Für die betroffenen Grundstücke gelten zudem folgende Beschränkungen:
 - a. Auf der Parzelle GB Nr. 1454 besteht eine Höhenbeschränkung von 462.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m² (Aufriss). Die maximale Gebäudelänge beträgt 25 m. Oberhalb 459.00 m.ü.M. gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 8 m.
 - b. Auf der Parzelle GB Nr. 2023 Teilbereich I besteht eine Höhenbeschränkung 461.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m² (Aufriss). Im Teilbereich II beträgt die Höhenbeschränkung 463.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten.
- 7 Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete III (Oberdorf), IV (Oberdorf) und V (Hinterdorf) sind im Bereich des Seeufers nur Bauten mit einer Gesamthöhe sowie talseitiger Fassadenhöhe von 7.50 m zulässig. Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete VI (Hinterdorf) und VII (Lützelau) sind im Bereich des Seeufers nur Bauten mit einer Gesamthöhe sowie talseitiger Fassadenhöhe von 10.50 m zulässig. Es sind im Rahmen von Gestaltungsplänen keine Abweichungen bzgl. Fassadenhöhe und Gesamthöhe zulässig.
- 8 Bis zu 25 % der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) gemäss Anhang 6 können einer anderen Nutzung zugeführt werden. Zu dieser Fremdnutzung gehören auch gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen wie Longstay-Nutzungen, Wohnungen zur Kurzzeitvermietungen und dergleichen. Diese Fremdnutzung kann auch in einem separaten Gebäude innerhalb eines zusammenhängenden Areals realisiert werden.
- 9 Der Fremdnutzungsanteil beträgt, gemessen auf den Umfang des Objekts, 35 %, wenn das entsprechende Gebäude Gegenstand des kantonalen Bauinventar oder denkmalgeschützt ist. Dies gilt auch dann, wenn der maximale Fremdnutzungsanteil auf dem gesamten Areal gemäss Abs. 8 überschritten wird.
- 10 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XV (Bodenberg) sind für Neubauten und neubauähnliche Umbauten keine Fremdnutzungen gemäss Abs. 8 zulässig.
- 11 Die öffentliche Zugänglichkeit muss unter Abwägung der verschiedenen Interessen für Teile der Hotelareale und deren Nutzungen gewährleistet sein. Die Gemeinde legt die öffentlichen Nutzungen

fest. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplans oder Baubewilligung erfolgen.

¹² Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 24 Wohnzone 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:

	W-A	W-B	W-C	W-D
a. Talseitige Fassadenhöhe 1	13.50 m	13.50 m	10.50 m	10.50 m
Talseitige Fassadenhöhe 2	15.00 m	15.00 m	11.50 m	11.00 m
b. Gesamthöhe 1	13.50 m	13.50 m	10.50 m	10.50 m
Gesamthöhe 2	15.00 m	15.00 m	11.50 m	11.00 m
c. Grenzabstand 1	5.00 m	5.00 m	4.00 m	4.00 m
Grenzabstand 2	6.50 m	6.50 m	5.00 m	4.00 m
d. Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.32	0.25	0.22	0.20
Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	-	0.32	0.30	0.27
Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.34	0.27	0.24	0.22
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.08	0.08	0.08	0.08
e. Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II

³ Für Gebäude in allen Wohnzonen, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 40 % aufweist, wird bei der Überbauungsziffer eine Erhöhung von 0.03 gewährt.

⁴ Für Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 400 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der unter Abs. 2 lit. d) definierten Überbauungsziffer bewilligen.

⁵ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet VIII (Obermättli) gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten anstelle der Überbauungsziffer die im Zonenplan eingetragenen und in Anhang 5.1 vermassten Baubereiche sowie die eingetragene Höhe. Wobei Absturzsicherungen dieses Mass um maximal einen Meter übersteigen dürfen. Es gilt für die einzelnen Baubereiche folgendes:

- In Baubereich b-2 sind nur Nebennutzflächen gemäss SIA 416, eine Einstellhalleneinfahrt, der Gebäudezugang und dazu notwendige Anlagen sowie bis maximal 35% des Baubereichs eine aGbF für Aussengeschossflächen erlaubt.
- Baubereich b-3 ist so zu gestalten, dass nur die westliche Fassade sichtbar ist.
- In Baubereich b-4 sind nur Nebennutzflächen gemäss SIA 416 zulässig und ist so zu gestalten, dass nur die westliche Fassade sichtbar ist.

⁶ Für im speziell bezeichneten Gebiet XII (Grütschele) sind Wohnnutzungen nur im Umfang des bestehenden Wohngebäudes zulässig. Auf den restlichen Flächen sind nur Freizeitnutzungen gestattet, die in direktem Zusammenhang mit der Wohnnutzung im bestehenden Gebäude stehen.

⁷ Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XIII (Höchi) gilt folgendes:

- Für Neubauten und neubauähnliche Umbauten gilt zusätzlich zur zonengemässen Überbauungsziffer die im Zonenplan eingetragenen und in Anhang 5.2 vermassten Baubereiche sowie die eingetragenen max. Gesamthöhen ohne Aufschüttung in m ü. M. und die Ausrichtungslinien. Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Die im Anhang 5.2 eingetragenen Flächen zur Sicherung der Wendepunkte und der Spiel- und Freizeitfläche sind zu berücksichtigen.

Art. 25 Volumenerhaltungszone (VE)

- 1 Die Volumenerhaltungszone dient dem Erhalt und der zeitgemässen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.
- 2 Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten Bauvolumen möglich.
- 3 Zusätzlich sind im Gebiet Rigi Kaltbad Volumenvergrösserungen im Sinne von Art. 63 Abs. 4 auch ausserhalb der Ortsbildschutzlinien möglich.
- 4 Im Weiteren gilt Folgendes:
 - a. Für Lifтанlagen und Wärmedämmungen gilt § 14a PBV.
 - b. Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext einzuordnen, mindestens in der Qualität des bewilligten äusseren Erscheinungsbildes.
 - c. Die Frei- und Aussenräume weisen hohe Qualitäten auf (Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, extensiv bewirtschafteten Blumenwiesen). Sie sind mindestens in der Qualität des bewilligten äusseren Erscheinungsbildes beizubehalten.
 - d. Geringfügige Volumenvergrösserungen von untergeordneter Bedeutung sind möglich. Dabei muss sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis ergeben und es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 26 Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)

- 1 In der Wohn- und Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes, sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2 Es gilt zusätzlich folgendes:

Wohn- und Arbeitszone W-Ar		
a.	Talseitige Fassadenhöhe 1	14.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	15.50 m
b.	Gesamthöhe 1	14.00 m
	Gesamthöhe 2	15.50 m
c.	Grenzabstand 1	5.00 m
	Grenzabstand 2	6.50 m
d.	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	0.34
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	0.37
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.08
e.	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

- 3 Die gewerblich nutzbare Fläche hat in mindestens einem Geschoss 50% der realisierten Gebäudefläche zu betragen. Die Gemeinde kann bei Vorliegen besonderer Umstände Abweichungen gestatten. Unabhängig von der Mindestfläche gemäss Art. 61 Abs. 2, kann die Gemeinde die Aufstellung eines Gestaltungsplanes verlangen.
- 4 Für Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 400 m² kann die Gemeinde Abweichungen von der unter Abs. 2 lit. d) definierten Überbauungsziffer bewilligen, sofern dies eine qualitative Eingliederung gemäss Art. 2 BZR erfordert.
- 5 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet IX (Kruelen) sind für Neubauten und neubauähnliche Umbauten nur Arbeitsnutzungen erlaubt.

Art. 27 Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1)

- 1 Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.
- 2 Zulässig sind Bauten mit einer Gesamthöhe 1 und talseitigen Fassadenhöhe 1 von 16.00 m. Die Gemeinde legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.
- 3 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Die Gemeinde kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.
- 4 Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.
- 5 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 28 Arbeitszone Weiher 2 (Ar-2)

- 1 Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- 2 Zulässig sind Bauten mit:
Im östlichen Bereich, 1 Gebäude mit max. Gebäudefläche von 900 m²:
Gesamthöhe 1: 26.0 m
Im restlichen Bereich alle weiteren Bauten:
Gesamthöhe 1: 18.0 m
- 3 Die Gemeinde legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.
- 4 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Die Gemeinde kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.
- 5 Unter Berücksichtigung von Absatz 3 sind die folgenden Grundsätze zu berücksichtigen:
 - a. Entlang der Kantonsstrasse ist ein höheres Haus als Auftakt des Gewerbegebiets zu erstellen.
 - b. Einladende Fassadengestaltung und repräsentative Gestaltung des Erdgeschosses. Ausrichtung der Niveaus der Erdgeschosse auf die entsprechenden Niveaus der angrenzenden Strassen.
 - c. Platzgestaltung im östlichen Bereich mit geringem Versiegelungsgrad und, unter Berücksichtigung der bestehenden Werkleitungen, hochstämmigen, breitkronigen Bäumen.
- 6 Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.
- 7 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III

Art. 29 Sonderbauzone Röhrlü (Sb-R)

- ¹ Die Sonderbauzone Röhrlü bezweckt die Erhaltung und Erweiterung der bestehenden privaten Arbeitsnutzungen wie Entsorgung, Lagerung, Materialaufbereitung, Wiederaufbereitung, Umschlagplatz und damit verbundene Nutzungen.
- ² Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind zugelassen. Ausgeschlossen sind private publikumsintensive Betriebe, Nutzungen mit Verkauf an Endverbraucher sowie Wohnungen.
- ³ Alle Bauten und Anlagen haben sich durch entsprechende Anordnung und Gestaltung (inkl. Umgebungsgestaltung / Bepflanzung) gut in die Umgebung einzugliedern. Die Einsehbarkeit des Areals ist mit geeigneten Massnahmen zu vermindern. Die Gemeinde legt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Auflagen für die Bepflanzung, die Anordnung und Gestaltung der Aussenbereiche und Erschliessungsflächen sowie allfällige gestalterische Massnahmen an den Bauten und Anlagen fest.
- ⁴ Die im Zonenplan festgelegten Baulinien regeln den Abstand zum Wald.
 - a. Baulinie 1: Verkehrsflächen dürfen bis zur Baulinie 1 erstellt werden.
 - b. Baulinie 2: Bauten ohne Arbeitsräume dürfen an die Baulinie 2 gestellt werden.
 - c. Baulinie 3: Bauten mit Arbeitsräumen dürfen an die Baulinie 3 gestellt werden.
- ⁵ Die bestehenden, rechtmässig bewilligten Bauten und Anlagen innerhalb der Waldbaulinie sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen jedoch in Richtung Wald nicht vergrössert werden. Eine Ablagerung von Material oder eine sonstige Nutzung der Fläche zwischen dem Wald und den rechtmässig bewilligten Bauten und Anlagen ist untersagt.
- ⁶ Die zulässigen Nutzungsmasse und Gebäudeabmessungen werden im Baubewilligungsverfahren unter Beachtung der ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen durch die Gemeinde festgelegt.
- ⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Art. 30 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

- 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 In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Art. 31 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Sportanlagen wie Fussballplatz, Strand- und Hallenbad, Spielfeld, Turn- und Leichtathletikanlagen, zugehörige Bauten sowie touristischen Zwecken dienende Bauten und Anlagen wie Tennisplätze, Eisfeld, Bauten für Reitsport und die Pferdehaltung mit den zugehörigen Freiflächen zulässig. Private Bauten und Anlagen dürfen erstellt, betrieben und unterhalten werden, sofern sie den öffentlichen und touristischen Zielen nicht entgegenstehen.
- 2 Ergänzende Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern die öffentlichen Belange, insbesondere die Benützung durch die Öffentlichkeit, sichergestellt sind. Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

Art. 32 Grünzone A und B (Gr-A, Gr-B)

- 1 Die Grünzonen A und B dienen der Freihaltung des Baugebietes entlang der Waldränder, dem Seeufer, von Strassen, von Siedlungsränder, der Sicherung der Quai- und Promenadenanlagen und der Freihaltung von Parkierungs- und Erholungsanlagen. Die Nutzungen als Park, Freizeitanlage, Spielplatz oder Garten sowie deren Anlagen, zum ökologischen Ausgleich, sowie die Anlage von Fuss- und Radwegen sind gestattet. Kleinbauten, die dem Unterhalt der Grünzone oder ausgewiesenen Freizeitzwecken dienen, sind zulässig.
- 2 Die Grünzone B ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 3 Die Zweckbestimmung der einzelnen Grünzonen A und B ist im Anhang 2 aufgeführt.
- 4 In der Grünzone gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 33 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 Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 34 Verkehrszone (VZ)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Schienenverkehr
- 2 Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.
- 3 Die Strassenräume sind qualitativ, orts- und quaterverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 35 Bootshafenzone (Bo)

- ¹ Die Bootshafenzone Lützelau ist für einen Bootshafen mit den zugehörigen landseitigen Einrichtungen bestimmt. Zulässig sind nur eingeschossige, dem Zonenzweck entsprechende Bauten, Anlagen und Nebeneinrichtungen, die sich gut in das Landschafts- und Siedlungsbild einordnen.
- ² Die Bootshafenzone Unterdorf-Quai dient in erster Linie der Bootsvermietung. Mehrheitlich sind Boote ohne Verbrennungsmotor zu stationieren. Die Gemeinde erlässt Betriebsvorschriften zum Schutz der Trinkwasserfassung.

Art. 36 Flanierzone

- ¹ In der Flanierzone sind im Erdgeschoss in erster Bautiefe bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die entsprechende Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. In der Kur- und Hotelzone können Ausnahmen gewährt werden, wenn dies für den Erhalt und die Weiterentwicklung von bestehenden Nutzungen nötig ist.
- ² Die Flanierzone wird im Zonenplan einer Grundnutzung überlagert.

3. Bauzonen Rigi Kaltbad

Art. 37 Kernzone Rigi Kaltbad (K-RK)

- 1 In der Kernzone Rigi Kaltbad sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, Läden, Restaurants- und Hotelbetriebe sowie Anlagen der Bahnbetriebe zulässig. Neue Zweitwohnungen sowie Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen sind nicht zulässig.
- 2 Bei Neu- und Ersatzbauten oder Veränderung bestehender Bauten darf das Ausmass des bestehenden oberirdischen Gebäudevolumens und deren Gesamthöhe nicht überschritten werden. Massgebend ist die äusserste Gebäudehülle ohne Arkaden oder andere überdachte, offene Gebäudeteile (Balkone, Loggien etc.). Die in Zonenplan, Bebauungs- oder Gestaltungsplänen festgelegten Baulinien gemäss § 30ff PBG sind einzuhalten.
- 3 Geringfügige Volumenvergrösserungen sind zulässig für Aussenisolationen und Dachsanierungen. Über weitergehende Veränderungen (z.B. verglaste Balkone, Veranden, Wintergärten) entscheidet die Gemeinde unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 38 Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad (KuH-RK)

- 1 In der Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen. Sie bezweckt:
 - a. eine hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnung gut ins Orts- und Landschaftsbild eingegliederte Bebauung
 - b. die Bildung eines bedeutsamen Ortskerns mit einem einheitlichen, städtebaulichen Konzept
 - c. die Schaffung attraktiver, touristischer Nutzungen in Verbindung mit zentralen, öffentlichen und halböffentlichen Anlagen
 - d. die Aufwertung der Bebauung Rigi Kaltbad mit Bauten und Anlagen von hoher architektonischer Qualität
 - e. eine optimale Einbindung der Bahnanlagen ins Gesamtkonzept Rigi Kaltbad
 - f. die Sicherstellung grosszügiger Aussichtsmöglichkeiten im Bereich Rigi Kaltbad
- 2 Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen sowie den Hotelbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Angestellten von Hotelbetrieben in den Gemeinden Greppen, Vitznau und Weggis. Vom Hotelbetrieb unabhängige Wohnungen und nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen sind anteilmässig gemäss den nachfolgenden Absätzen gestattet. Zwischen den beiden Bahnstationen sind ein dauernd öffentlich zugänglicher Dorfplatz sowie Sport- und Freizeitanlagen zu schaffen. Dies kann in Kombination mit Gebäuden erfolgen.
- 3 Neubauten sowie wesentliche Um- und Erweiterungsbauten sind nur auf der Grundlage von Gestaltungsplänen gestattet. Ersatz und Umbau einzelner Bauten kann die Gemeinde auch ohne Gestaltungsplan bewilligen.
- 4 Bis zu 25 % der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) gemäss Anhang 6 können einer anderen Nutzung zugeführt werden. Zu dieser Fremdnutzung gehören auch gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen wie Longstay-Nutzungen, Wohnungen zur Kurzzeitvermietungen und dergleichen. Diese Fremdnutzung kann auch in einem separaten Gebäude innerhalb eines zusammenhängenden Areals realisiert werden.
- 5 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet X (Rigi Kaltbad) gilt für Neubauten und neubauähnliche Umbauten:
 - a. Es sind keine Fremdnutzungen gemäss Abs. 4 zulässig.

- b. Es gilt eine Überbauungsziffer von 0.45. In den weiteren Gebieten legt die Gemeinde die Überbauungsziffer im Einzelfall fest. Die weiteren zulässigen Nutzungsmasse (Bauziffer nach §§ 23 ff PBG, Gesamthöhe, Gebäudeabmessungen, etc.) werden von der Gemeinde im Einzelfall unter Beachtung der siedlungsplanerischen, ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen festgelegt. Für nicht dem Zonenzweck entsprechende Nutzungen darf von der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) ein maximaler Anteil von 20 % beansprucht werden. Eine konzentrierte Anordnung der nicht dem Zonenzweck entsprechenden Nutzungen auf einzelnen Parzellen ist zulässig.
 - c. Die Gemeinde kann im Rahmen eines Gestaltungsplanes, Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 22.00 m gestatten, sofern die Ziele gemäss Abs. 1 erfüllt und sichergestellt sind.
 - d. Das Niveau des Dorfplatzes ist jenem der Bahnstation Vitznau-Rigi sowie dem Vorplatz der bestehenden Hostellerie anzupassen und hat eine Höhe von 1'435.50 m.ü.M (± 1.00 m) aufzuweisen. Als südlicher Abschluss des Dorfplatzes ist eine offene Überdachung mit einer maximalen Höhe von 6 m ab Dorfplatz zulässig. Sämtliche Aufbauten sind als Gestaltungselemente auszubilden. Es können Gestaltungselemente bis zu 30 m³ erstellt werden, sofern sie die Abmessungen von 4 m x 4.00 m x 5.00 m (L x B x H) nicht überschreiten. Untereinander haben Gestaltungselemente einen Minimalabstand von 3.00 m einzuhalten. Die Beeinträchtigung der Aussicht ab Dorfplatz und Vorplatz Hostellerie durch bauliche Anlagen ist möglichst gering zu halten. Der Dorfplatz kann in Kombination mit einer Baute als Dachterrasse realisiert werden.
 - e. Im direkt an den Seilbahnkorridor angrenzenden Raum ist die Bergstation der Seilbahn zulässig. Für die Erstellung der Bergstation ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Für den höchsten Punkt des Gebäudes gilt eine maximale Höhenkote von 1439 m ü. M.
- ⁶ Die Gemeinde bezeichnet in Gestaltungsplänen wichtige Fusswegverbindungen, die dauernd öffentlich begehbar sein müssen. Die Umgebungsgestaltung zur angrenzenden Landwirtschafts- und Grünzone ist mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen. Die entsprechenden Massnahmen sind im Gestaltungsplan aufzuzeigen.
- ⁷ In Härtefällen, wenn die Weiterführung der Hotelbetriebe finanziell gefährdet ist, kann die Gemeinde eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligen, vorausgesetzt, der Härtefall ist nicht die Folge eines Erwerbes zu übersetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes.
- ⁸ Die öffentliche Zugänglichkeit muss unter Abwägung der verschiedenen Interessen für Teile der Hotelareale und deren Nutzungen gewährleistet sein. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen.
- ⁹ Eine negative Massenbilanz beim Aushub pro Gebäude oder Areal ist nicht zulässig. Die Massenbilanz ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen.
- ¹⁰ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Art. 39 Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)

- 1 In der Zentrumszone Rigi Kaltbad sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, Ferienhäuser und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.
- 2 Es gelten folgende Gestaltungsvorschriften: Fassaden mind. 50 % Holz (natürlich verwittert oder braun).
- 3 Ausschliesslich dunkle Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 % und 35 % mit Giebelrichtung in der Falllinie sind erlaubt. Bei abseits gelegenen Grundstücken kann die Gemeinde Ausnahmen von der Dachform gestatten, wenn bezüglich Orts- und Landschaftsbild dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.
- 4 Es gilt zusätzlich Folgendes:

		Zentrumszone Rigi Kaltbad
a.	Talseitige Fassadenhöhe 1	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	13.50 m
b.	Gesamthöhe 1	-
	Gesamthöhe 2	13.50 m
c.	Grenzabstand 1	5.00 m
	Grenzabstand 2	-
d.	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	-
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	0.26
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.08
e.	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

- 5 Eine negative Massenbilanz beim Aushub pro Gebäude oder Areal ist nicht zulässig. Die Massenbilanz ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen.

Art. 40 Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)

- 1 In der Wohnzone Rigi Kaltbad sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und Ferienhäuser zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.
- 2 Die Fassaden haben zu 50 % aus Holz (natürlich verwittert oder braun) zu bestehen. Zulässig sind nur dunkle Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 % und 35 % mit Giebelrichtung in der Falllinie. Bei abseits gelegenen Grundstücken kann die Gemeinde Ausnahmen von der Dachform gestatten, wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.
- 3 Die Fassaden des untersten sichtbaren Geschosses sind mit mineralischen Materialien auszugestalten.
- 4 Es gilt zusätzlich Folgendes:

		Wohnzone Rigi Kaltbad
a.	Talseitige Fassadenhöhe 1	-
	Talseitige Fassadenhöhe 2	10.50 m
b.	Gesamthöhe 1	-
	Gesamthöhe 2	10.50 m
c.	Grenzabstand 1	-
	Grenzabstand 2	4.00 m
d.	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	-
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	0.32
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	0.22
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.08
e.	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

- 5 Dachaufbauten und deren Infrastruktur müssen in dunkler Farbe gehalten werden.
- 6 Eine negative Massenbilanz beim Aushub pro Gebäude oder Areal ist nicht zulässig. Die Massenbilanz ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen.

Art. 41 Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)

- 1 Die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad umfasst das Areal Bellevue auf Rigi Kaltbad. Es 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 Umgebung einfügen.
- 2 Es gilt zusätzlich folgendes:

		Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad
a.	Talseitige Fassadenhöhe 1	22.50 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b.	Gesamthöhe 1	22.50 m
	Gesamthöhe 2	-
c.	Grenzabstand 1	10.00 m
	Grenzabstand 2	
d.	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	0.10
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	-
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.08
e.	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

- 3 Die maximale Höhe für Bauten wird mit einer Kote von 1'439.00 m.ü.M.±0.50 beschränkt. Technische Dachaufbauten dürfen in Abweichung von Art. 65 Abs. 3 BZR bis zu einer maximalen Kote von 1'441.50 M. ü. M. gebaut werden.

- 4 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Gemeinde kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.
- 5 Ersatzneubauten sind nur im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens möglich.

Art. 42 Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad (OeZ-RK)

- 1 Die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.
- 2 In dieser Zone dürfen keine dem privaten Zweck dienenden Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- 3 Die Gemeinde legt für Bauten im öffentlichen Interesse Geschosszahl und Ausnützung im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 4 Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind im Anhang 1 aufgeführt.

Art. 43 Grünzone Rigi Kaltbad (Gr-RK)

- 1 Die Grünzone Rigi Kaltbad dient der Gliederung zusammenhängender Baugebiete, der Freihaltung des Baugebietes entlang der Wanderwege sowie dem dauernden Umgebungsschutz der Felsenkapelle.
- 2 Vorbehältlich der Bestimmungen der Freihaltezone kann der Gemeinderat Kleinbauten und Anlagen zulassen, die dem Unterhalt der Grünzone, der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes oder ausgewiesenen Freizeit Zwecken dienen und/oder den Bestimmungen gemäss Waldgesetz entsprechen.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

4. Nichtbauzonen

Art. 44 Landwirtschaftszone allgemein

- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- ² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- ⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 45 Landwirtschaftszone 1 und 2 (Lw-1, Lw-2)

- ¹ Die Landwirtschaftszone 1 dient insbesondere dem Futter-, Obst-, Garten- und Gemüsebau sowie der bodenabhängigen Nutztierhaltung. Neue, nach § 54 PBG zulässige Bauvorhaben haben in qualitätsvoller Beziehung zur Umgebung zu stehen (Art. 66 BZR). Die Gemeinde kann die Baubewilligung mit diesbezüglichen Auflagen verbinden und insbesondere die Pflanzung von Hecken oder Bäumen anordnen. An nicht oder wenig exponierten Standorten sind unter Vorbehalt der kantonalen und bundesrechtlichen Voraussetzungen Gewächshäuser sowie Bauten der bodenunabhängigen Produktion zulässig.
- ² Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die Bewirtschaftung im bisherigen Umfang ist gewährleistet. Allfällige Bauten und Anlagen sind optimal in das Landschaftsbild einzuordnen. Grössere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind unzulässig; vorbehalten sind zwingende Massnahmen zur Erschliessung oder solche zur Gefahrenabwehr.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 46 Speziallandwirtschaftszone (S-Lw)

- ¹ Die Speziallandwirtschaftszone ist für bodenunabhängige Tierhaltungsbetriebe sowie für Betriebe des Gemüse- und Gartenbaus bestimmt. Neu- und Ersatzbauten sowie Anlagen sind nur mittels eines Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes zulässig. Sie müssen sich zusammen mit den bestehenden Bauten und Anlagen gut ins Landschaftsbild integrieren. Im Weiteren gilt folgendes:
 - a. Die Betriebsbewilligung wird unter Beachtung der kantonalen Vorgaben vom Gemeinderat erteilt. Eine Betriebsbewilligung wird erteilt, wenn die Entsorgung von Mist und organischen Abfällen umweltgerecht und ohne Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes gesichert und vertraglich geregelt ist. Eine Nicht-Beeinträchtigung des Siedlungsgebietes ist dann erfüllt, wenn eine ausreichende Distanz zum Siedlungsgebiet besteht oder wenn der Betrieb nach dem neuesten Stand der Technik saniert ist und mit technischen Mitteln Beeinträchtigungen des Siedlungsgebietes verhindert werden.
 - b. Die Gemeinde kann die Sanierung oder die Schliessung eines Tierhaltungsbetriebs verlangen, wenn objektive Beeinträchtigungen im Siedlungsgebiet festgestellt werden.
- ² Im Gebiet Gärbüel/Hegi (GS 319) sind neue Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn die bestehenden, in der Landwirtschaftszone 1 liegenden Bauten und Anlagen für die Tierhaltung gleichzeitig zurückgebaut werden.
- ³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 47 Reservezone (R)

- 1 Die Reservezone (Re) umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- 3 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.
- 4 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 48 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 liegt bei der Gemeindeverwaltung und online zur Einsicht auf. 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 und online 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.
- 6 Bezüglich Wassergefahren sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - Lichtschächte sind über die massgebenden Einwirkhöhen zu ziehen.
 - Gefährdete Gebäudeöffnungen sowie undichte Teile der Gebäudehülle sind konstruktiv so zu gestalten, dass sie gegen eindringendes Wasser und Geschiebe abgedichtet sind.
 - Einfahrten und Eingänge sind so anzuordnen, dass sie gegen einströmendes Wasser und Geschiebe gesichert sind.
 - Wo im Gefahrenfall das Wasser auf Strassen und Wegen fliesst, ist mit entsprechender Gestaltung des angrenzenden Geländes zu verhindern, dass Wasser in zu schützende Bereiche fliesen kann.
 - Geländeänderungen sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfliessen kann.
 - Die Gebäude sind zum Schutz vor Unterkolkung ausreichend zu fundieren.
- 7 Bezüglich Rutschungen sind bei Neubauten und baulichen Veränderungen, einschliesslich Terrainveränderungen, insbesondere folgende Massnahmen zu berücksichtigen:
 - In den durch Rutschungen/Murgänge gefährdeten Fassaden dürfen bis auf die Prozesshöhe keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
 - Die Bemessung (inkl. Foundationen) von Bauten und Anlagen ist auf die ortsspezifische Gefahrensituation auszulegen.

Art. 49 Allgemeine Freihaltezonen A & B (Fr-A, Fr-B)

- 1 Die Freihaltezone A (Ortsteil Weggis) dient der dauernden Freihaltung landschaftlich exponierter Freiflächen, empfindlicher Bereiche, öffentlich zugänglicher Flächen, von Waldrändern sowie wichtiger Aussichtslogen.
- 2 Die Freihaltezone B (Ortsteil Rigi Kaltbad) dient der dauernden Freihaltung des Panoramawegs und öffentlich zugänglichen Flächen, der zugehörigen Aussichtslogen sowie der Skiabfahrtspisten.
- 3 Bauten und Anlagen dürfen die Wegbenützung nicht behindern und die talseitigen Bestimmungen bzw. uferseitige Aussicht und Fernsicht nicht beeinträchtigen. Sämtliche Einfriedungen und Grünhecken bedürfen der Bewilligung. Diese wird erteilt, wenn sie den Zonenzweck nicht schmälern oder zeitlich befristet sind.

Art. 50 Freihaltezone Abflusskorridor (FrA)

- 1 Die Freihaltezone Abflusskorridor dient der Sicherung eines kontrollierten Abflusses von Wasser im Überlastfall. In dieser überlagerten Zone sind keine Hochbauten erlaubt. Terrainveränderungen, bauliche Anlagen sowie Einfriedungen und Grünzäune sind bewilligungspflichtig und können nur gestattet werden, wenn sie den Abfluss nicht behindern.

Art. 51 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

- 1 Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- 3 In den im Teilzonenplan 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.

Art. 52 Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad (SpE-RK)

- 1 Zulässig sind Sport- und Erholungsnutzungen und die dazu notwendigen Einrichtungen, Bauten und Anlagen, sofern diese mit den Grundsätzen betreffend Bauen ausserhalb der Bauzone übereinstimmen, nicht mit übermässigen Lärmimmissionen verbunden sind und die Alp- und Forstwirtschaft nicht übermässig beeinträchtigt werden.
- 2 Die Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad überlagert die Landwirtschaftszone 2, die Naturschutzzone oder Wald und ergänzt die Bestimmungen der überlagerten Zonen. Bei Überlagerung der Naturschutzzone haben deren Bestimmungen Vorrang.
- 3 Mit einem Konzept sind die Standorte für touristische Bauten und Anlagen aufzuzeigen und die landschaftliche Eingliederung sicherzustellen. Das Konzept ist öffentlich aufzulegen und den kantonalen Dienststellen zur Stellungnahme vorzulegen.

Art. 53 Zone Seilbahnkorridor

- ¹ In der Zone Seilbahnkorridor dürfen die für die bestehende Seilbahn oder deren Ersatz erforderlichen, nach dem Seilbahngesetz vom 23. Juni 2006 (SebG; SR 743.01) bewilligten technischen Bauten und Anlagen gebaut, betrieben und unterhalten werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG statt.
- ² Nicht mehr benötigte Anlageteile sind durch die Betreiberin beziehungsweise ihre Rechtsnachfolgerin zurückzubauen.
- ³ Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzung.

5. Schutzzonen

Art. 54 Ortsbildschutzzonen

- 1 Die Ortsbildschutzzonen 1 & 2 dienen der Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung des Dorfkerns. Sie überlagert die Bauzonen zwischen Oberdorf und Unterdorf einschliesslich die Baulagen im näheren Einflussbereich. Der Dorfkern ist charakterisiert durch Einzelbauten unterschiedlicher Grösse, Form, Ausrichtung, Dachgestaltung und Materialien, zugehörigen Gärten sowie Park- und ausgedehnte Quaianlagen am Seeufer. Die geschlossene Bauweise ist ortsfremd.
- 2 Die Ortsbildschutzzonen 1 & 2 bezwecken die Erhaltung des Quartierbildes sowie die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.
- 3 In den Ortsbildschutzzonen 1 & 2 sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Landschafts-, Quartier- und Strassenbild einzuordnen insbesondere bzgl. Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe.
- 4 Im Bereich Ortsbildschutzzone 1 sind nur Schrägdächer – mit Ausnahme von einstöckigen Klein- und Anbauten - mit einer Mindestneigung von 12° zulässig. Die Gemeinde kann in begründeten Fällen auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 6 Abweichungen von dieser Bestimmung zulassen.

Art. 55 Naturschutzzonen (Ns-I & 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:
 - a. das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - b. Terrainveränderungen,
 - c. das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen,
 - d. Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - e. das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände im Offenland,
 - f. das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - g. Sportveranstaltungen,
 - h. der private und gewerbliche Gartenbau,
 - i. das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege im Offenland – ausgenommen für die Bewirtschaftung, Pflege und Aufsicht
- 4 Die Naturschutzzone II (Ns-II) gilt als Pufferzone zum engeren Schutzgebiet und ist dem Wald überlagert. In dieser Zone ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit dies dem Schutzzweck nicht widerspricht und mit den Interessen der Walderhaltung vereinbar ist.
- 5 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.

⁶ 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.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 56 Landschaftsschutzzone (Ls)

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt die grossräumige Erhaltung und Aufwertung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile und Lebensräume für Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen Dynamik sowie geologisch-geomorphologischer Landschaftselemente (Geotope) in ihrer ganzheitlichen Erscheinung.

² Bauten und Anlagen haben namentlich hinsichtlich Lage, Proportion, Form, Farbe und Material auf die landschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen. Sie sind auf das Notwendige zu beschränken, nach Möglichkeit im Bereich bestehender Bauten und Anlagen zu realisieren und unauffällig in das Landschaftsbild einzufügen. Terrainveränderungen sind nur zulässig, soweit sie notwendig sind. Sie sind auf das Minimum zu beschränken.

³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zulässig. Nicht zulässig sind insbesondere Materialabbau und -ablagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Planierungen, Auffüllen von Gräben, Abstossen von Böschungen, Begradigungen von Waldrändern, Aufforstungen und Baumschulen. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

⁴ Sind Eingriffe in empfindliche Landschaftsteile, Lebensräume und Geotope notwendig und standortgebunden, ist mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

Art. 57 Naturobjekte

¹ Die Gemeinde führt in einem Inventar die markanten Einzelbäume auf. Dieses wird im Einzelfall bei der Beurteilung von Bauvorhaben beigezogen.

² Nach Möglichkeit sind natürliche Abgänge markanter Einzelbäume zu ersetzen und für Natur und Landschaft wertvolle Obstgärten in ihrer Ausdehnung sowie Dichte zu erhalten. Die Anordnung weitergehender Schutzmassnahmen durch die Gemeinde im Rahmen übergeordneten Rechts bleibt vorbehalten.

³ Für 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. Über die Pflege hinaus gehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

⁴ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

Art. 58 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 qualitativ verändert werden.
- ³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ 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.
- ⁷ Bei Kulturobjekten ausserhalb der Bauzonen gelten zudem die übergeordneten Bestimmungen des Raumplanungsrechts.

Art. 59 Wildruhezone

- ¹ Die Wildruhezone bezweckt für wildlebende Tiere eine möglichst ungestörte Nutzung der Kernlebensräume und bietet ihnen Rückzugsgebiete an. Die Wildruhezone überlagert Wald und Landwirtschaftszone 2.
- ² Die alp- und waldwirtschaftliche Nutzung bleibt im Sinne der Grundnutzung gewährleistet. Die Haltung von Kleinvieh richtet sich nach der Sömmerungsbeitragsverordnung (SöBV) und nach dem Alpreglement der Korporationsgemeinde Weggis.
- ³ Hunde sind ganzjährig an der Leine zu führen. Ausnahmen gelten für Jagdhunde im Rahmen der Jagdgesetzgebung sowie für Hof- und Herdenschutzhunde im Rahmen der Verordnung über das Halten von Hunden.
- ⁴ In der Wildruhezone gilt vom 1. Dezember bis 31. Mai ein Betretungsverbot vorbehaltlich Abs. 2.
- ⁵ Die Wildruhezone darf vom 1. Dezember bis 31. März nur auf Wegen, Pisten, Loipen und markierten Routen betreten werden, vorbehaltlich Abs. 2.
- ⁶ Die Gemeinde, die Jagdgesellschaften und die Betreiber der touristischen Anlagen sorgen in Absprache mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald für eine geeignete Markierung im Gelände und für die Orientierung der Benutzer der Sportanlagen.

Art. 60 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 Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.
- ³ Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- ⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

6. Sondernutzungspläne

Art. 61 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen

- 1 Gestaltungsplan-Pflichtgebiete sind im Zonenplan entsprechend bezeichnet.
- 2 Für einen Gestaltungsplan, der die zonengemässen Vorschriften einhält, ist keine minimale Arealfläche vorgeschrieben.
- 3 Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Fläche von mind. 4'000 m² in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m² in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung oder einem Bebauungsplan zulassen.
- 4 Maximal zulässige Abweichungen zur Überbauungsziffer (ÜZ 1-3), zur talseitigen Fassadenhöhe (Fh) und zur Gesamthöhe (Gh):

			ÜZ	Fh	Gh
a)	ohne qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
b)	mit qualitätssicherndem Verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Bis zu + 10 %	Bis zu + 10 % & bei 25% der aGbf +3.00 m	Bis zu + 10 % & bei 25% der aGbf +3.00 m %
		GP innerhalb Pflichtgebiet	+ 20 %	+ 3.00 m	+ 3.00 m

In der Arbeitszone Weiher 1 und Weiher 2 sind keine Abweichungen bzgl. Fassadenhöhe und Gesamthöhe zulässig.

- 5 Es darf nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 6 BZR gebaut werden.
- 6 Die Gemeinde gewährt die Abweichungen im Umfang von § 75 PBG, sofern die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG und Art. 3 BZR erfüllt werden. Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 3.
- 7 Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen, Wohnungsgrössen) und Realisierungsetappen festlegen.
- 8 In den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ist ein Energiekonzept festzulegen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien festlegt. Die Gemeinde kann erhöhte Energiestandards verlangen.
- 9 Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.
- 10 Innerhalb des Perimeters von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilgestaltungspläne orientieren.

¹¹ In Abweichung zu Abs. 4 lit a) kann die Gemeinde im Gestaltungsplanpflichtgebiet G-4 Abweichungen der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe von bis +3.00 m auch ohne Qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR zulassen, sofern preisgünstiger Wohnraum erstellt wird.

¹² Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen sind optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.

Teil C - Bauvorschriften

I. Erschliessung

Art. 62 Ein- und Abstellflächen für Fahrzeuge

¹ Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat die Bauherrschaft auf privatem Grund ausreichende Ein- und Abstellflächen (Autos, Motorfahräder, Fahrräder usw.) zu schaffen.

² Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen für alle Fahrzeuge im Zusammenhang mit der Baubewilligung, gestützt auf das Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen (Parkplatzreglement), fest.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 63 Ortsbildschutzlinien

¹ Die Ortsbildschutzlinien sichern die Standorte von bestehenden Bauten, die aufgrund des Orts- und Landschaftsbildes Rigi Kaltbad nicht verändert werden dürfen. Abweichungen von den ausgeschiedenen Ortsbildschutzlinien sind zulässig, wenn die walddrechtliche Situation verbessert wird, ohne dabei das Orts- und Landschaftsbild zu tangieren.

² Der Bestand, die Erneuerung und der Ersatz von bestehenden Bauten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (gemäss § 136 PBG) sind am heutigen Standort mit den Ortsbildschutzlinien gesichert und Ausnahme- und Sonderbewilligungen gemäss § 136 Abs. 3 und 4 PBG im Grundsatz gewährt.

³ Innerhalb des Waldabstandes wird für die Erneuerung und den Ersatz der bestehenden Bauvolumen eine Sonderbewilligung für die Liegenschaft GB Nr. 1247 und eine Ausnahmbewilligung für GB Nr. 653 in Aussicht gestellt, wenn innerhalb der bestehenden Bauparzelle der Waldabstand auf das maximal mögliche Mass vergrössert wird.

⁴ Die Fläche von bestehenden Bauten innerhalb des Waldabstandes darf bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 130 m² Nutzfläche nach Anhang 6 unter Einhaltung der zonengemässen Überbauungsziffer vergrössert werden, wenn sämtliche nachfolgende Bedingungen erfüllt sind:

- a. das Wohngebäude den aktuellen Wohnbedürfnissen eines angemessenen Wohnstandards nicht mehr genügt,
- b. ein Ausbau innerhalb des bestehenden Volumens nicht möglich ist,
- c. die Anforderungen der Ortsbildschutzzone und der Denkmalpflege mit der Erweiterung der Baute erfüllt werden,
- d. der Abstand zum massgebenden Wald durch das neue Bauvolumen nicht verkleinert wird und

e. die waldrechtlichen Interessen ausreichend gewahrt bleiben.

- ⁵ Ersatzbauten, Erneuerungen und Volumenvergrößerungen sind dem Gemeinderat und den kantonalen Dienststellen zur Vorprüfung zu unterbreiten. Die Sonder- oder Ausnahmenbewilligungen gemäss § 136 Abs. 3 und 4 PBG sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Art. 64 Aussichtslagen

- ¹ Entlang der öffentlichen Strassen und Fuss- und Wanderwegen bei besonders wichtigen Aussichtslagen sowie bei Durchsichten zum See beträgt die maximale Höhe von Hecken und Mauern 1.50 m.

Art. 65 Dachgestaltung

- ¹ Dächer auf Neubauten und neubauähnlichen Umbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standortgerechten Arten zu begrünen 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 Art. 12 BZR hinausragen, wenn sie technisch und funktional 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 Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie dürfen maximal 0.30 m über den realisierten Höhenmassen liegen. Für die Anlagen sind dunkle Oberflächenmaterialien zu verwenden.
- ⁵ Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen maximal 2/5 des zugehörigen Fassadenabschnitts einnehmen.

Art. 66 Umgebungsgestaltung

- ¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- ² Die Gemeinde verlangt in allen Zonen für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch einen Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV.
- ³ Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu:
- allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Gefälls- und Höhenangaben, Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,
 - Lage und bedürfnisgerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
 - Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,
 - Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains bis zur Parzellengrenze,
 - der Lage aller Werkleitungen und Aussenbeleuchtungen inkl. Leuchtrichtung (Lichtverschmutzung).
- ⁴ Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass

- a. sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und
 - b. Aussenräume mit hoher Gestaltungs- und Gebrauchsqualität sowie ökologischer Qualität entstehen.
 - c. eine Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas erreicht wird.
- ⁵ Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zur erfolgen.
- ⁶ Grössere offene Platz- und/oder Abstellflächen sind angemessen mit breitkronigen hochstämmigen Bäumen zu begrünen. Sie dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betriebstechnischen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.
- ⁷ An landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Für Siedlungsränder gilt zusätzlich Art. 67 BZR.
- ⁸ Die Bodenversiegelung ist auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.
- ⁹ Bei Einzäunungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- ¹⁰ Steingärten oder Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.
- ¹¹ Es sind genügend gross dimensionierte Wurzelräume, von mindestens 6.00 m³ Volumen und einer Tiefe von mindestens 1.00 m für Gehölze vorzusehen.
- ¹² Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen festlegen.
- ¹³ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

Art. 67 Gestaltung des Siedlungsrandes

- ¹ In landschaftlich exponierten Lagen und 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, es sind nahtlose Geländeübergänge anzustreben.
 - b. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
 - c. Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.
- ² Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10.00 m Länge zu gliedern und mit einheimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen.
- ³ Die Materialisierung und Dimensionierung sowie die Farbgebung von Bauten und Anlagen sind auf die Umgebung abzustimmen.

Art. 68 Archäologische Fundstellen

- 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.

Art. 69 Reklamen

- ¹ Reklamen sind sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
- ² Die Zulässigkeit von Reklamen ist von der Beurteilung der folgenden Kriterien abhängig:
- Auswirkungen auf die Verkehrssituation und -sicherheit.
 - Struktur der Bebauung, Nutzungsform des Areals sowie Platzierung in der Umgebung.
 - Dichte der Reklameanschlagstellen.
- ³ Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept und Richtlinien für die Bewilligung von temporären Fremdreklamen sowie Reklameanschlagstellen.

Art. 70 Anlagen zur Energieerzeugung

- ¹ Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind bei Neubauten der Gebäudehülle anzugleichen.
- ² Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für erneuerbare Energien verlangen.
- ³ Die Gemeinde kann gestützt auf § 6 KEnG im Einzugsgebiet von thermischen Netzen im Einzelfall oder gestützt auf eine für Grundeigentümerschaften verbindliche Planung verlangen, dass bestehende oder neue Bauten für die Nutzung von Wärme oder Kälte an diese thermischen Netze anzuschliessen sind. Der Anschluss kann nur verfügt werden, wenn er zweckmässig und zumutbar ist.

Art. 71 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:
- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
 - Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
 - 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 sowie der Arbeits- und Wohnzone 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 Ausgenommen sind standortgebundene Antennen zum Eigenbedarf für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Amateur- und CB-Funk. Sie müssen in unmittelbarer, funktioneller Beziehung zum Ort stehen, wo sie betrieben werden. Solche Antennen dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen. Einfache Amateurfunk-Antennen gemäss Art. 37a des Fernmeldegesetzes werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt, wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen.

Art. 72 Beleuchtung / Lichtemissionen

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

² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen 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 oder einmaligen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit nach Betriebsschluss, spätestens aber um 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

Art. 73 Ruhezeitbestimmungen

¹ Zur Sicherstellung der Ruhezeiten kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren Auflagen und Bedingungen festlegen. Bei nicht einhalten der Auflagen und Bedingungen wird von der Gemeinde ein Verfahrensaufwand von bis zu 1500.- CHF erhoben.

III. Schutz der Gesundheit

Art. 74 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. eine ausreichende Frischluftzufuhr durch das Freihalten von geeigneten Durchlüftungskorridoren,
 - c. die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
 - d. 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.

Art. 75 Nebenräume

- ¹ In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.
- ² In oder bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind zusätzlich in der Nähe der Hauszugänge und ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Räume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte (FäG) und dergleichen zu erstellen.

Art. 76 Aussengeschossflächen

- ¹ Pro Wohnung ist mindestens eine zusammenhängende Aussengeschossfläche mit einer Tiefe von mindestens 2.00 m wie folgt zu realisieren:
 - a. Von 2.5 bis 3 Zimmer-Wohnungen: Mindestfläche 12 m²
 - b. Von 3.5 bis 4 Zimmer-Wohnungen: Mindestfläche 15 m²
 - c. Ab 4.5 Zimmer-Wohnungen: Mindestfläche 18 m²
- ² Bei bestehenden Bauten, welche die zulässige anrechenbare Gebäudefläche überschreiten, sind im Rahmen von § 178 Abs. 2 PBG neue Aussengeschossflächen im Sinne von Absatz 1 zur Verbesserung der Wohnhygiene zulässig.

Art. 77 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

- ¹ Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig CHF 200.- pro m² «nicht realisierte Spielfläche».

Art. 78 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container

- 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 sicherere, ökologischere oder effizientere 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.

Art. 79 Baubewilligung 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 Ausnahmegewilligung 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.

Art. 80 Technische Gefahren

- 1 Bei Änderung des Bau- und Zonenreglements 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 Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben freiwillig zu realisieren.
- 4 Schutzmassnahmen und raumplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

Art. 81 Gebühren

- 1 Die Gemeinde erhebt für planungs- und baurechtliche Aufgaben eine Gebühr. Diese beträgt:
 - a. bei Baukosten bis zu 3 Mio. Franken: 4‰ der mutmasslichen Baukosten.
 - b. bei dem 3 Mio. Franken übersteigenden Teil der Baukosten: 2 ‰ der mutmasslichen Baukosten.
- 2 Die Gebühr beträgt mindestens Fr. 300.– zuzüglich der Kosten für die Geometernachführung, die Feuerschau, die Isolationsprüfung (Wärmedämmung, Lärmschutz).
- 3 Entsprechend dem Verursacherprinzip wird für jedes Baugesuch eine Kostenstelle geführt. Sofern die fixierten Beträge nicht ausreichen, erfolgt die Verrechnung der effektiven Aufwände. Die detaillierte Abrechnung wird der Rechnung beigelegt. In besonderen Fällen kann die Gemeinde die Gebühren reduzieren, z.B. beim Rückzug eines Baugesuchs.
- 4 Weitere Kosten wie die Publikationskosten, die Auslagen für Augenscheine, Reisekosten, Porti, Grundbuchanmerkungen usw. werden zusätzlich zu den Gebühren verrechnet.
- 5 Pro Baukontrolle wird eine Gebühr erhoben, die die Gemeinde gemäss Tarif festlegt.
- 6 Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt die Gemeinde eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.
- 7 Angefallene Expertenkosten sowie Kosten für die Beratung durch unabhängige Fachleute für Fragestellungen zum Ort- und Landschaftsbild werden für eine Erstabklärung von der Gemeinde übernommen. Alle weiteren Aufwände für zusätzliche Abklärungen und dadurch verursachte Expertenkosten sind nach effektivem Aufwand vom Gesuchsteller zu übernehmen.

Art. 82 Strafbestimmungen

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gilt § 53 NLG. Zusätzlich gilt folgende Bestimmung:
 - a. Wer die Vorschriften in den Art. 55 Abs. 2 und Art. 56 Abs. 2 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2b NLG mit Busse bis zu 20'000 Franken, in leichten Fällen bis zu 5'000 Franken bestraft.
- 3 Wer die Nutzungsbeschränkungen zu den Zweitwohnungsvorschriften gemäss diesem Reglement missachtet oder falsche Angaben macht, wird nach Art. 21 und 22 ZWG bestraft.

Teil D - Schlussbestimmungen

Art. 83 Schlussbestimmungen

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- ² Das Bau- und Zonenreglement vom 31.10.1995 (Ausgabe vom September 2021) wird aufgehoben.
- ³ Folgende Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:
 - 1) Gestaltungsplan Bühl vom 15. Dezember 1993 (rev. 26.10.1994)
 - 2) Gestaltungsplan Glattberg vom 22. Mai 1996
 - 3) Gestaltungsplan Höchi (Mösli) vom 3. August. 1988 (rev. 10.08.2004)
 - 4) Gestaltungsplan Park Höchi vom 10. August 2004
 - 5) Gestaltungsplan Kruelen vom 16. Juli 2003 (rev. 18.11.2009)
 - 6) Gestaltungsplan Lochhof vom 07. März 2018
 - 7) Gestaltungsplan Oberbüel vom 16. Dezember 2015 (rev. 13.05.2020)
 - 8) Gestaltungsplan Obermättli vom 30. Mai 2018 (rev. 26.10.2022)
 - 9) Gestaltungsplan Rieta vom 18. März 1981 (rev. 07.08.2019)
 - 10) Gestaltungsplan Rüttematten vom 27. Mai 1992
 - 11) Gestaltungsplan Spycherweg vom 30. März 2015
 - 12) Gestaltungsplan Wohnen im Paradies vom 7. Februar 2018
 - 13) Gestaltungsplan Zopf vom 02. Februar 2000 (rev. 20.07.2015)
 - 14) Gestaltungsplan Bergli vom 29. September 1976
 - 15) Gestaltungsplan Gerbe vom 14. September 1977
 - 16) Gestaltungsplan GS Nr. 306 vom 1. Juni 2022
 - 17) Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 30. Juni 1976
 - 18) Gestaltungsplan Reitzentrum Kruelen vom 3. Mai 2017
 - 19) Gestaltungsplan Vordere Lützelau vom 20. Mai 1983 (rev. 20.10.1993)
- ⁴ Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke (verbindlich)

Bezeichnung	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen (inkl. erforderliche Infrastruktur)	Empfindlichkeitsstufe
A	Zone Bildungs- und Seminarzentrum mit Gastgewerbe und Beherbergung Dritter der Stiftung Schulungszentrum Hotel und Gastro formation:	III
	Schul-, Sport- und Freizeitbauten, zugehörige Bauten und Anlagen, Parkierungsanlagen	
B	Parkhaus am See:	
	Öffentliche Infrastrukturbauten und -anlagen	II
C	Allerheiligen-Kapelle Unterdorf:	
	Kapelle	II
D	Bootsanlegesteg Unterdorf:	
	Leist für Güterumschlag, Parkierung, Erholungsanlagen.	III
E	Altes Feuerwehrlokal:	
	Einstellraum für Gemeinde	III
F	Parkraum Riedmatt:	
	Parkierungs-, Verkehrs- und Erschliessungsanlagen.	III
G	Schulanlage Dörfli und Feuerwehrmagazin	
	Feuerwehrmagazin, Schulanlage, Sport- und Freizeitbauten.	III
H	Gemeindeverwaltung:	
	Verwaltung, Gemeinschafts- und Erholungsanlagen.	II
I	Reformierte Kirche:	
	Kirchliche Bauten	II
J	Wohnhaus und Pferdestall Rigi Kaltbad:	II
	Wohnhaus, Pferdestall und öffentliche Toilette	
K	Schiffstation und Quaianlage Oberdorf:	
	Schiffstation, Erholungs- und Freizeitanlagen (Verkehrsbüro, Musikpavillon), Bootsanlege- und Trockenplatz (Leist), Parkplatz.	III
L	Pfarrkirche St. Maria, Pfarreizentrum, Friedhof und Musikschule:	
	Kirchliche Bauten, Friedhof und dessen Erweiterung, zugehörige Bauten und Anlagen, Musikschule	II
M	Altersheim Hofmatt:	
	Bauten und Anlagen Altersheim Hofmatt	II
N	Schulhäuser im Dorf:	
	Schul- und Gemeinschaftsbauten.	II
O	Parkplatz Oberdorf:	
	Parkierung, Gemeinschaftsbauten und -anlagen.	III
P	Châlet Antique:	
	Wohn-, Verwaltungs- und Gemeinschaftsnutzung.	II
Q	Parkplatz Luftseilbahn:	
	Parkplatz und Parkierungsanlagen.	III
R	Station Luftseilbahn:	
	Stationsgebäude, Parkierungs- und Infrastrukturanlagen für Luftseilbahn.	III
S	ARA Weggis-Vitznau:	
	Bauten und Anlagen für Abwasserreinigung.	III

T	Rigi Kaltbad West:	
	Kommunale und touristische Infrastruktur-Einrichtungen, kleingewerbliche Nutzungen im öffentlichen Interesse.	II
U	Rigi Kaltbad Ost:	
	Werkhof für Gemeinde und Korporation, kommunale und touristische Infrastruktureinrichtungen	II
	inkl. kleingewerblichen Nutzungen im öffentlichen Interesse.	

Zweckbestimmung Zone für Sport und Freizeitanlagen

Bezeichnung	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen (inkl. erforderliche Infrastruktur)	Empfindlichkeitsstufe
101	Sportplatz Weiher	
	Sport- und Freizeitbauten, zugehörige Bauten und Anlagen	III
102	Tennisplätze	
	Sport- und Freizeitbauten, zugehörige Bauten und Anlagen	III
103	Strand- und Hallenbad Lido	
	Srand- und Hallenbad, zugehörige Bauten und Anlagen	III
104	Tauchplatz Riedsort	
	Einstellhalle und Parkplätze, zugehörige Bauten und Anlagen	III
105	Minigolfanlage Rigi Kaltbad	
	Minigolfanlage, zugehörigen Bauten und Anlagen	II

Anhang 2: Zweckbestimmung Grünzonen

Bezeichnung	Grünzone	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen (inkl. erforderliche Infrastruktur)
a	Grünzonen entlang Waldränder	Nutzungen gemäss Waldgesetz zulässig.
b	Grünzone zur Gliederung von Baugebieten	Gliederung grösserer, zusammenhängender Baugebiete.
c	Grünzone bei Aussichtspunkten	Freihaltung von Aussichtspunkten.
d	Grünzone für Erholungsanlagen	Erholungsanlage mit zugehörigen Bauten und Anlagen (inkl. Bootshäuser).
e	Grünzone bei Parkieranlagen	Sicherung von Parkierungs- und Erholungsanlagen.
f	Grünzone bei Spielplätzen	Sicherung und Freihaltung von Spielplätzen.
g	Grünzone Bannholzrank	Freihaltung Aussichtspunkt, Gewährleistung der Erschliessung
h	Grünzone bei Seeufer	Freihaltung des Seeufers (z.T. Sicherung des Bestandes, insbesondere der Bootshäuser).
i	Grünzone am Siedlungsrand	Sicherung des Siedlungsrandes.
j	Grünzone Röhrlü	Die Grünzone Röhrlü dient der Freihaltung des Waldrandes sowie der Kaschierung der Bauten in der Sonderbauzone Röhrlü durch Gehölze.

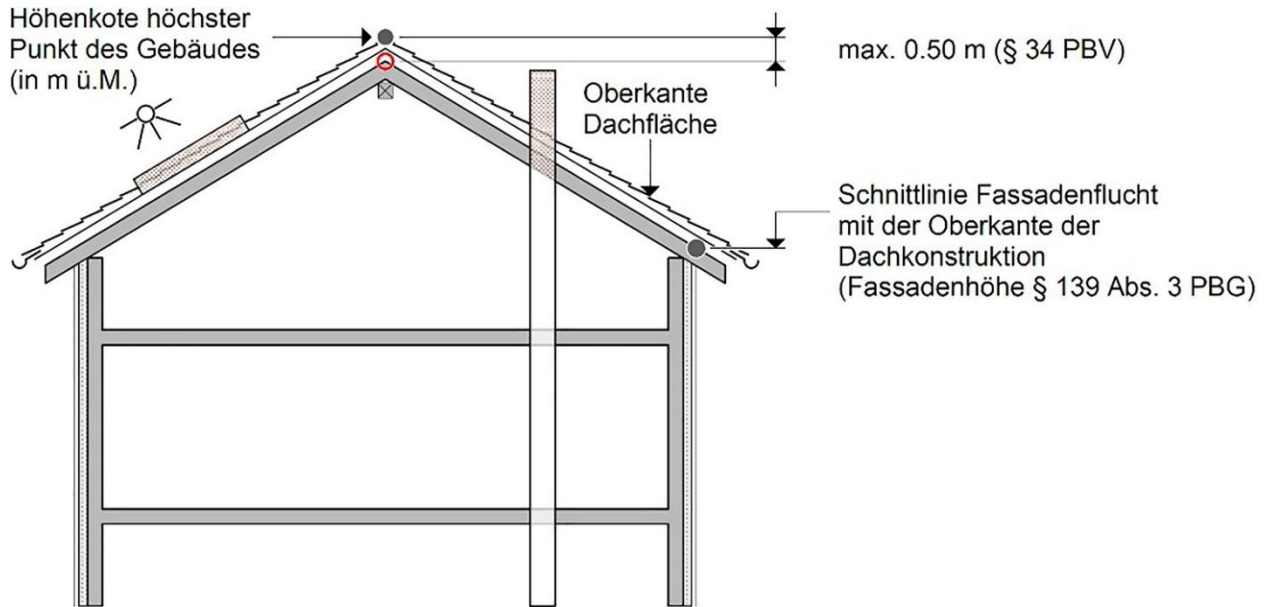
		Es sind keine Bauten und Anlagen zugelassen. Bei Unterhalts- oder Baumassnahmen an Gebäuden in der Sonderbauzone Röhrl sind temporäre Anlagen wie Gerüste zulässig. Diese sind jedoch nach den Bauarbeiten vollständig zu entfernen und die Fläche ist wieder zu begrünen.
k	Grünzone für Freihaltung	Freihaltung von exponierten Landschaftsteilen.
l	Grünzone entlang Strassen	Sicherung von Grünräumen entlang von Strassen. Erschliessungsflächen sind möglich.

Anhang 3: Gestaltungsplanpflichtgebiete

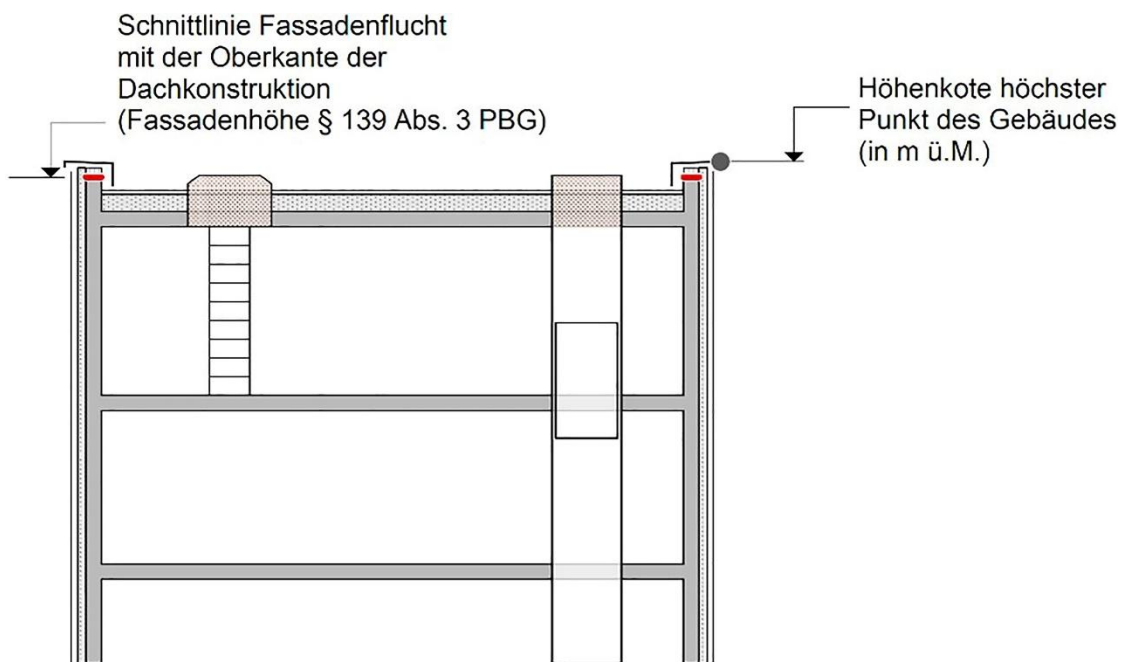
Nr.	Gebiet	Kriterien gemäss Art. Art. 61 Abs. 5 BZR
1	Hertenstein	<ul style="list-style-type: none"> - Sorgfältig gestalteter Siedlungsrand - Grosszügige, durchgängige Freiräume
2	Baume	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage - Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen (Nord-Süd)
3	Rainhof	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Einbettung ins Ortsbild - Platzgestaltung entlang der Seestrasse
4	Wyer matt	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Einbettung ins Ortsbild - Angemessene Dichte für eine zentrale Lage - Rücksichtnahme auf den angrenzenden historisch gewachsenen Ortskern
5	Hinder Rain	<ul style="list-style-type: none"> - Qualitätsvolle Einbettung ins Ortsbild - Attraktive Frei- und Aufenthaltsflächen - Angemessene Dichte

Anhang 4: Skizzen

Höchster Punkt der Dachkonstruktion gemäss § 139 PBG und § 34 PBV (orientierende Skizzen):

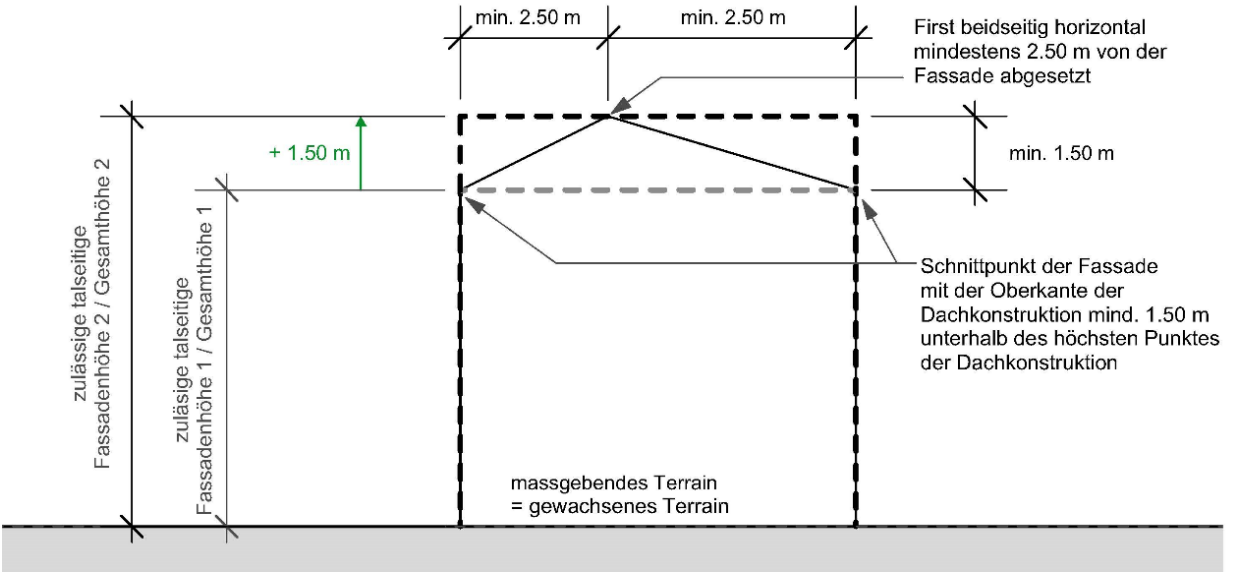
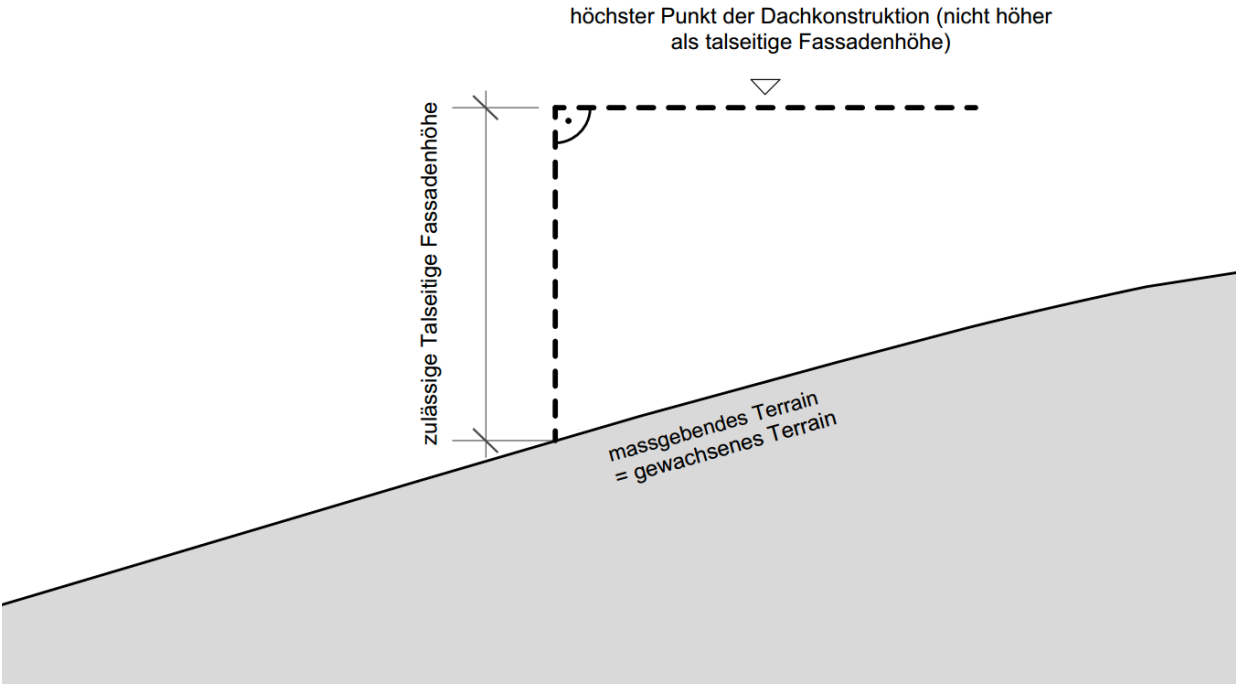


- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

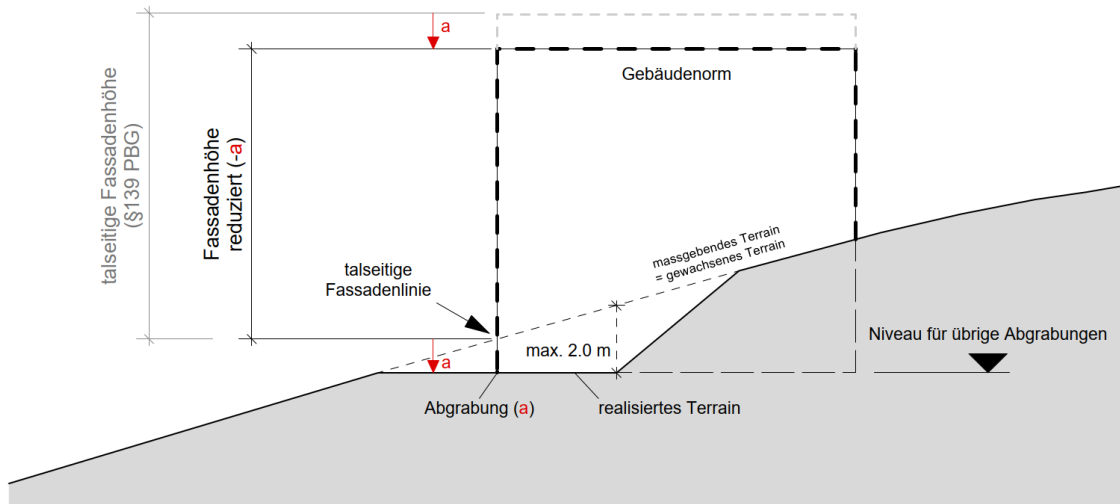


- Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

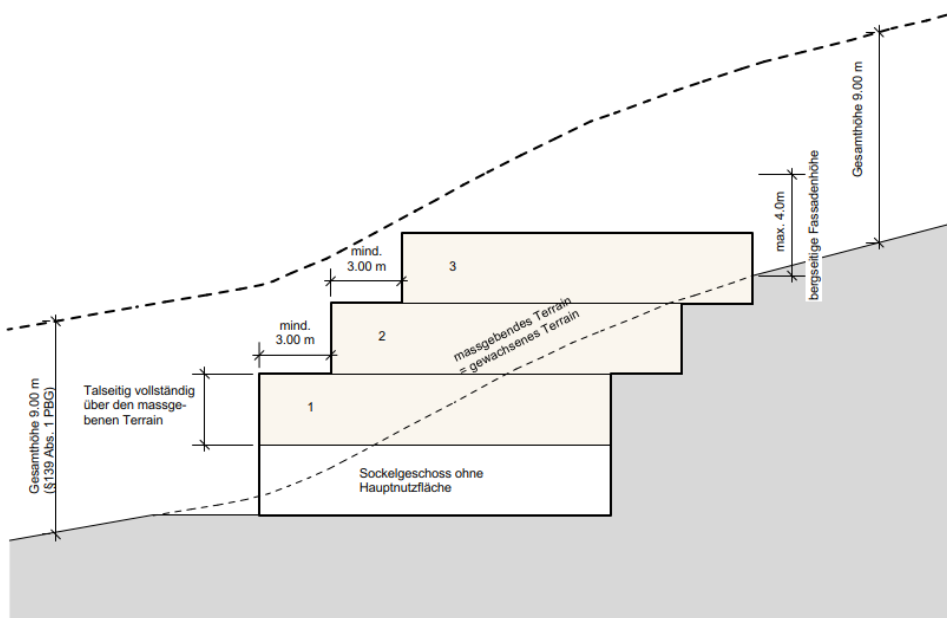
Übersicht Höhenmasse, Grenzabstand und Gebäudelänge (orientierende Skizzen):

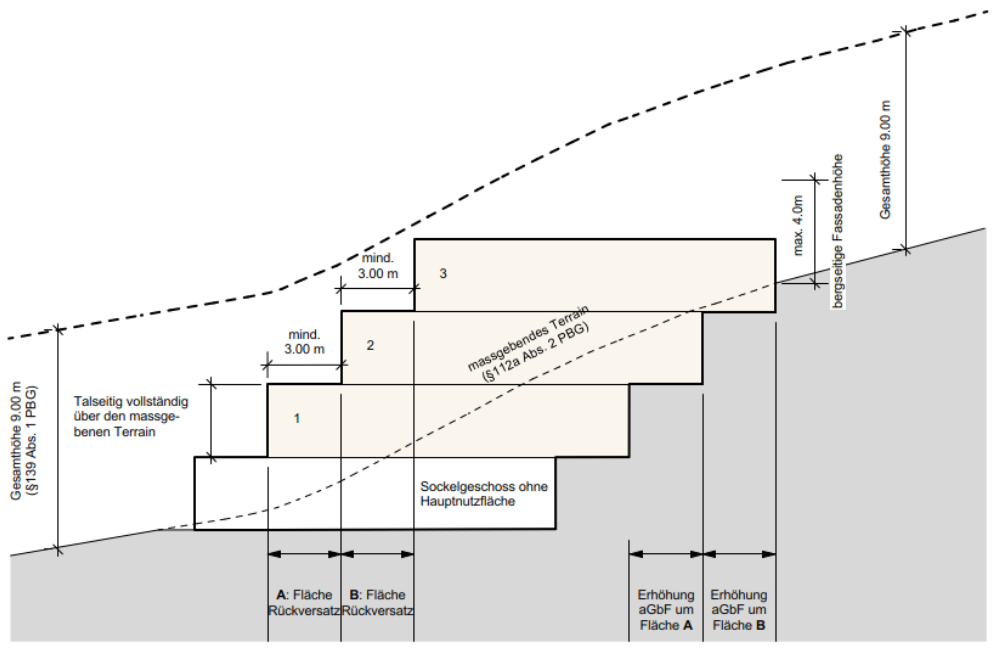


Abgrabungen am Gebäude (orientierende Skizzen):

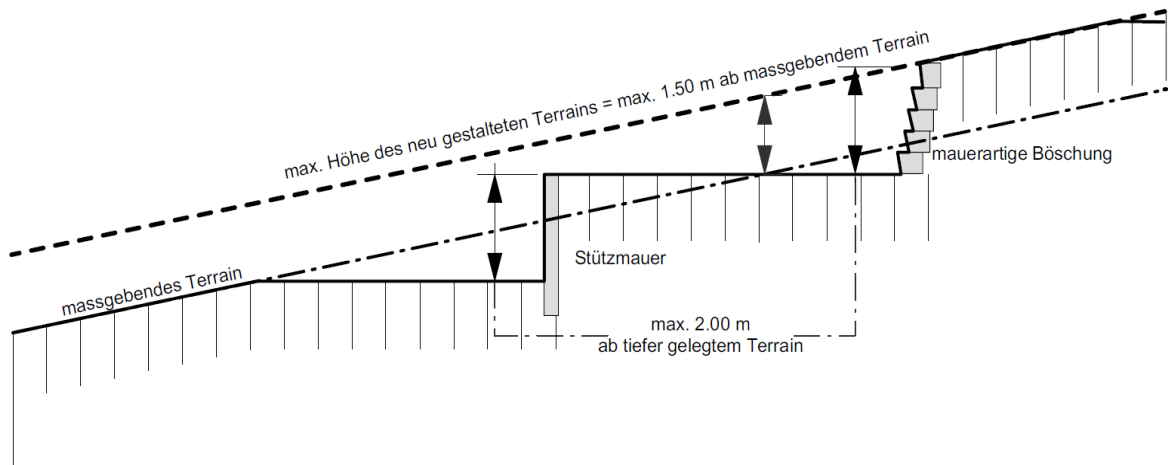


Terrassenhäuser (orientierende Skizze):





Terraingestaltung (orientierende Skizze):



Anhang 5: Gebiet mit speziellen Bestimmungen
Anhang 5.1: VIII Obermättli

Bezeichnung	Gebiet	Spezielle Bestimmungen
VIII	Obermättli	Max. Gesamthöhe ohne Aufschüttung m.ü.M: 513.20

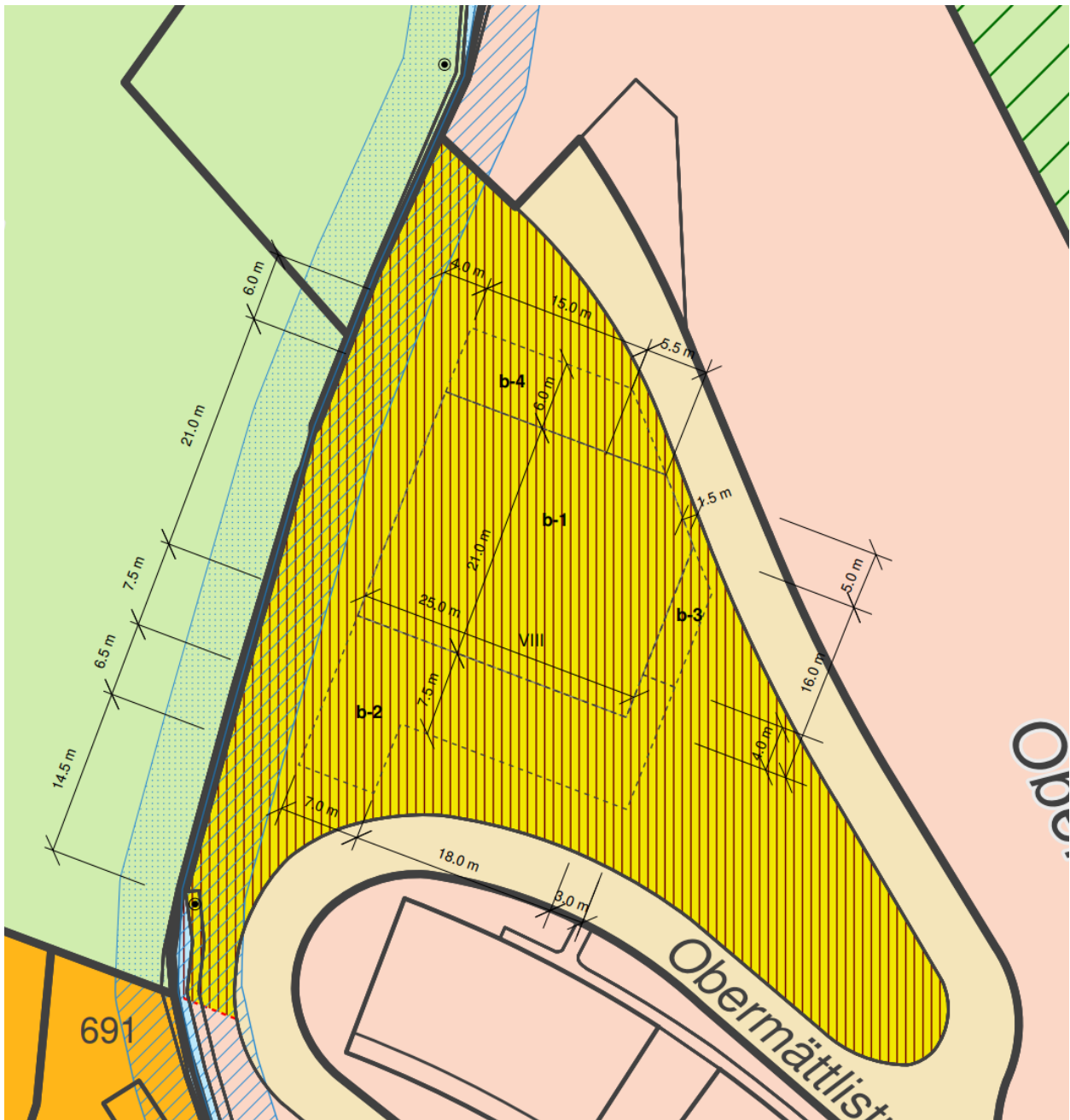
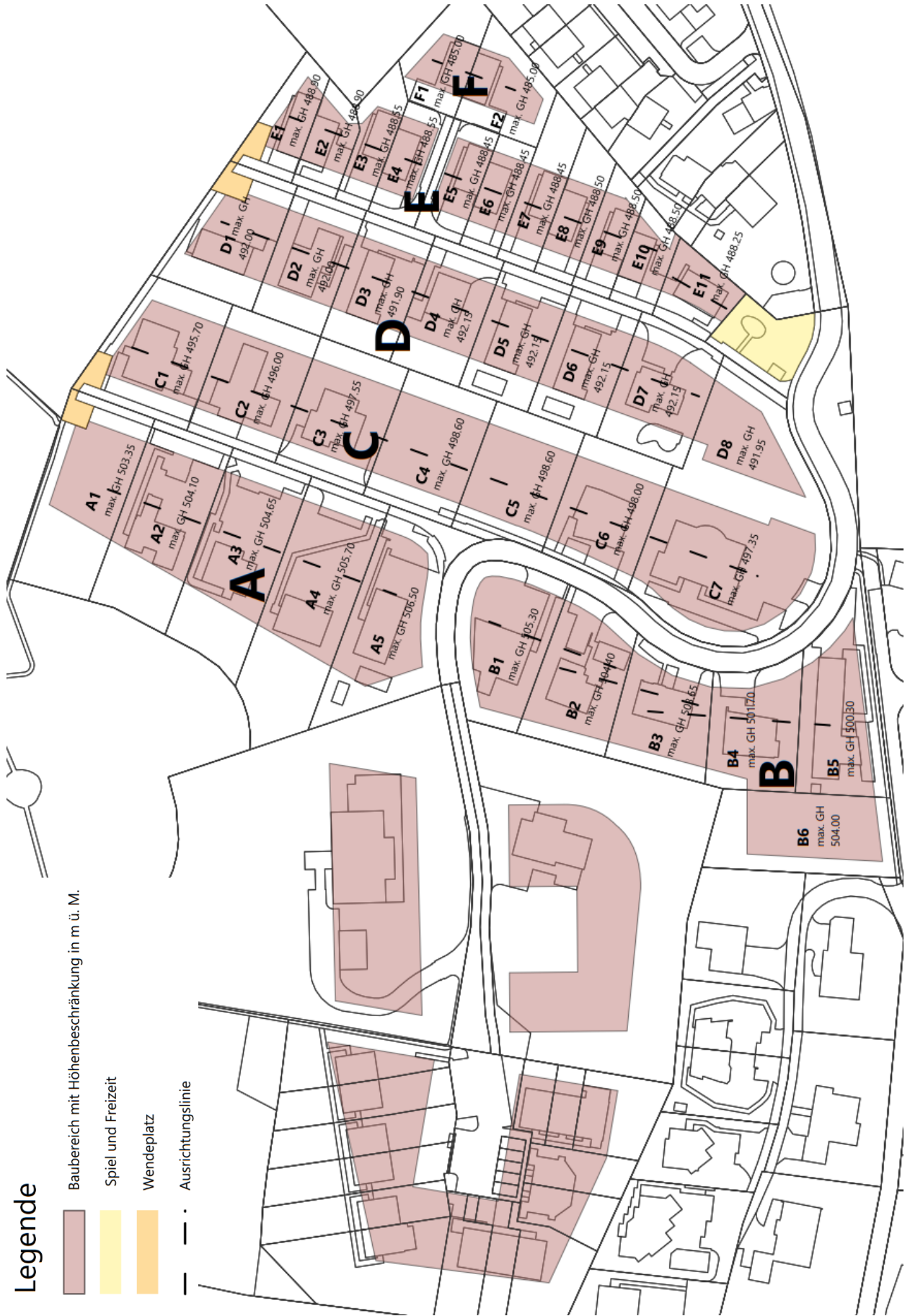
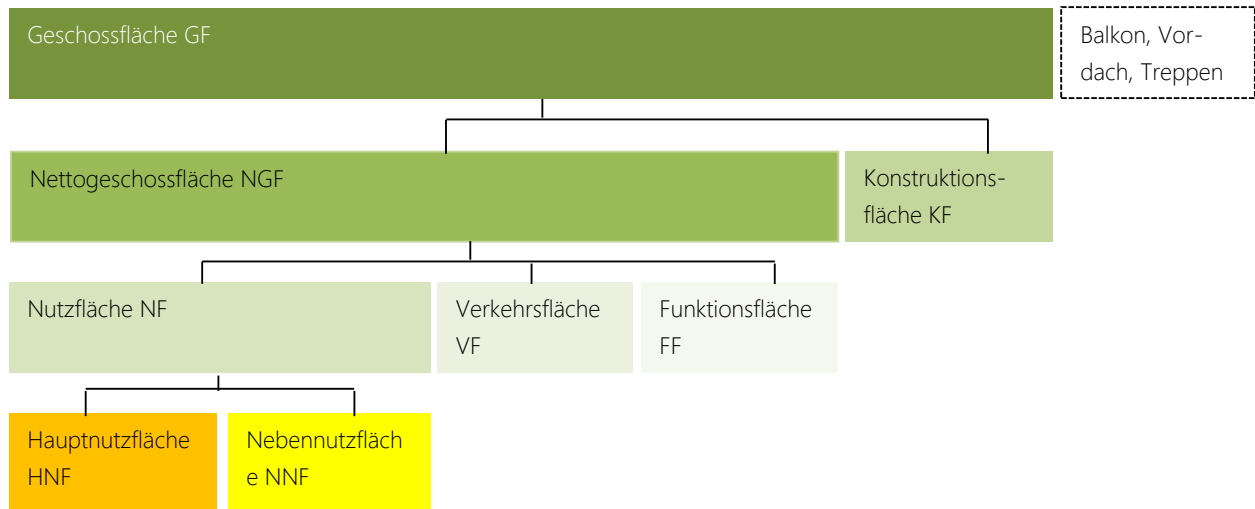


Abbildung: Baubereiche im Gebiet Obermättli (inkl. Vermassung)

Anhang 5.2: XIII Höchi



Anhang 6: Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003) (orientierend)



Hauptnutzfläche	Nebennutzfläche	Verkehrsfläche	Funktionsfläche	Konstruktionsfläche
<p>Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten</p>	<p>z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Waschküche ▪ Estrich- und Kellerräume ▪ Fahrzeug-Einstellräume ▪ Schutzräume und Kehrtrräume 	<p>Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Korridore ▪ Eingangshallen ▪ Treppen ▪ Rampen ▪ Aufzugs-schächte 	<p>Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Räume für Haustechnikanlagen ▪ Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle ▪ Tankräume 	<p>Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aussenwände ▪ Innenwände ▪ Stützen und Brüstungen