



Gemeinde Weggis

# Bau- und Zonenreglement BZR

Artikel mit Erläuterungen

Vom Gemeinderat am 22. November zu Handen der Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet

Donnerstag, 16. November 2023

## Lesung Artikel:

<b>Artikelnummer und Titel</b>
Artikel
<i>Erläuterungen zu den Artikeln für das Verständnis.</i>
Umsetzung im Siedlungsleitbild

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Grundsätzliches zu den vorliegenden Artikeln .....	4
Teil A - Allgemeines.....	7
Art. 1    Zweck .....	7
Art. 2    Zuständigkeit .....	7
Teil B - Planungsvorschriften.....	8
I.    Bauen mit Qualität .....	8
Art. 3    Bauen mit Qualität .....	8
Art. 4    Baukommission .....	9
Art. 5    Koordination bei Planungsbeginn.....	10
Art. 6    Qualitätssicherndes Verfahren .....	11
II.   Zweitwohnungsvorschriften .....	12
Art. 7    Gegenstand .....	12
Art. 8    Kommunaler Erstwohnungsanteil.....	12
Art. 9    Ausnahmen von der kommunalen Erstwohnungsbeschränkung .....	13
Art. 10   Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung.....	13
Art. 11   Bestandesgarantie.....	13
III.  Zonenbestimmungen .....	14
1.    Definitionen.....	14
Art. 12   Zulässige Höhen / Grenzabstand.....	14
Art. 13   Abgrabungen am Gebäude .....	18
Art. 14   Terrassenhäuser.....	20
Art. 15   Überbauungsziffer ÜZ .....	22
Art. 16   Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen.....	25
Art. 17   Mindestnutzungen .....	26
Art. 18   Grünflächen .....	27
Art. 19   Terraingestaltung.....	27
Art. 20   Nutzungen für das Sexgewerbe .....	28
Art. 21   Preisgünstiger Wohnraum .....	29
2.    Bauzonen Weggis.....	30
Art. 22   Kernzone 1 und 2 (K1, K2).....	30
Art. 23   Kur- und Hotelzone (KuH) .....	33
Art. 24   Wohnzone W-A; W-B; W-C und W-D .....	35
Art. 25   Erhaltungszone Wohnen (E-W).....	41
Art. 26   Wohn- und Arbeitszone (W-Ar) .....	42
Art. 27   Arbeitszone Weiher 1 (Ar 1) .....	44
Art. 28   Arbeitszone Weiher 2 (Ar 2) .....	45
Art. 29   Sonderbauzone Röhrlü (SbR) .....	46
Art. 30   Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) .....	47
Art. 31   Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF).....	47

Art. 32	Grünzone A & B (Gr-A, Gr-B) .....	48
Art. 33	Grünzone Gewässerraum (Gr-G) .....	49
Art. 34	Verkehrszonen .....	49
Art. 35	Bootshafenzone .....	50
Art. 36	Flanierzone .....	50
3.	Bauzonen Rigi Kaltbad .....	51
Art. 37	Kernzone Rigi Kaltbad (K-RK) .....	51
Art. 38	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad (KuH-RK) .....	51
Art. 39	Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK) .....	54
Art. 40	Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK) .....	56
Art. 41	Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad .....	58
Art. 42	Grünzone Rigi Kaltbad .....	59
4.	Nichtbauzonen .....	60
Art. 43	Landwirtschaftszone allgemein Lw .....	60
Art. 44	Landwirtschaftszone 1, 2 und 3 .....	60
Art. 45	Reservezone (Re) .....	61
Art. 46	Gefährdete Gebiete G .....	61
Art. 47	Allgemeine Freihaltezonen A & B (Fr-A, Fr-B) .....	63
Art. 48	Freihaltezone Abflusskorridor .....	63
Art. 49	Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) .....	63
Art. 50	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad .....	64
Art. 51	Zone Seilbahnkorridor .....	64
5.	Schutzzonen .....	65
Art. 52	Ortsbildschutzzonen .....	65
Art. 53	Naturschutzzonen Ns-I & Ns-II .....	65
Art. 54	Landschaftsschutzzone Ls .....	66
Art. 55	Naturobjekte .....	67
Art. 56	Kulturdenkmäler .....	68
Art. 57	Wildruhezone .....	71
Art. 58	Geologische und geomorphologische Elemente .....	71
6.	Sondernutzungspläne .....	72
Art. 59	Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen .....	72
Teil C - Bauvorschriften .....		75
I.	Erschliessung .....	75
Art. 60	Ein- und Abstellflächen für Fahrzeuge .....	75
Art. 61	Abstellflächen für leichte Zweiräder .....	76
II.	Schutz des Orts- und Landschaftsbildes .....	77
Art. 62	Ortsbildschutzlinien .....	77
Art. 63	Aussichtslagen .....	78
Art. 64	Dachgestaltung .....	78
Art. 65	Umgebungsgestaltung .....	79
Art. 66	Gestaltung des Siedlungsrandes .....	81

Art. 67	Archäologische Fundstellen .....	81
Art. 68	Reklamen.....	81
Art. 69	Anlagen zur Energieerzeugung .....	82
Art. 70	Antennenanlagen.....	82
Art. 71	Beleuchtung / Lichtemissionen.....	84
Art. 72	Ruhezeitbestimmungen.....	84
III.	Schutz der Gesundheit .....	85
Art. 73	Schutz vor Wärmeeinwirkung.....	85
Art. 74	Nebenräume .....	85
Art. 75	Aussengeschossflächen.....	86
Art. 76	Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen.....	86
Art. 77	Abstellplätze für Kehrrichtgebände und Container .....	87
Art. 78	Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten .....	87
Art. 79	Technische Gefahren .....	88
IV.	Aufsicht, Vollzug, Strafen.....	88
Art. 80	Gebühren.....	88
Art. 81	Strafbestimmungen .....	89
Teil D	Schlussbestimmungen.....	89
Art. 82	Schlussbestimmungen .....	89
Anhang	.....	91

## Grundsätzliches zu den vorliegenden Artikeln

Das Siedlungsleitbild sieht die bauliche Qualität und die Baukultur von Weggis als wesentliches Thema, welches es in der kommenden Nutzungsplanungs-Generation zu beachten gilt. Mit den harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) werden wesentliche Begriffe neu definiert.

Der Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) bewirkt, dass der gestalterische Spielraum für Planende im Falle eines nutzungsoptimierten Gebäudes massiv reduziert wird. Durch die Überbauungsziffer (zusammen mit der massgebenden Höhe) werden in Zukunft einfache, kubische Formen gefördert. Dies wirkt unmittelbar dem Leitgedanken der Sicherung oder Erhöhung der Qualität im Siedlungsraum von Weggis entgegen.

Die vorliegenden Artikel, insbesondere Art. 3 – Art. 6 BZR sollen der Gemeinde die Möglichkeit geben, diese Qualität einzufordern. Weitere Bestimmungen zur Definition der Qualität werden in den Vorschriften zu den einzelnen Zonen sowie in den im Bau- und Zonenreglement im hinteren Bereich folgenden Bauvorschriften (z.B. Nebenräume, Abstellflächen, Aussengeschosflächen) definiert.

Art. 7 bis Art. 13 sind die Zweitwohnungsvorschriften.

Art. 14 ff. beinhalten die wichtigsten Begriffsdefinitionen. Diese wurden mit der Ortsplanungskommission im Grundsatz diskutiert.

Aufgrund der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes finden folgende grundsätzliche Anpassungen statt:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 – 17 PBV) statt.
- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt.
- Der **Nutzungstransport** bzw. die Übertragung von Ausnutzung (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnutzung von einer Parzelle auf eine andere Parzelle übertragen werden konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf Null gesetzt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassadenhöhe** (§ 139 Abs. 3 PBG) und die **Gesamthöhe** (§ 139 Abs. 1 PBG) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr wie bisher über die Geschosshöhe erfolgt (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-D).
- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus

planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.

- Die **Grenzabstände** (§§ 120 ff PBG) werden ebenfalls neu definiert. Galt bisher jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe, wobei je nach Zone mindestens 4 m und maximal 10 m eingehalten werden musste, wird der Grenzabstand neu zonenweise einheitlich festgelegt. Der bisherige Mehrlängenzuschlag entfällt. Gemäss § 122 PBG ist jeweils die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone massgebend – und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht. Falls Gestaltungspläne eine Mehrhöhe zulassen, wird der zulässige Grenzabstand nicht entsprechend angepasst.

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6,5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

In Kern-, Zentrums- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

- Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Weggis darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur raumplanerisch erforderlichen inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.
- Auf die bisher auch in Weggis übliche und im PBG so verankerte **Etapplierung der Bauzonen** verzichtet der Kanton. Da es sich schon bisher nicht um eine zeitliche Etapplierung von Bauzonen handelte (dies wäre gemäss Bundesgerichtsentscheiden nicht zulässig, da gemäss Art. 15 eidg. Raumplanungsgesetz RPB alle das Recht und die Pflicht haben, innert 15 Jahren zu bauen), regelte die Etapplierung im Wesentlichen eine Gestaltungsplanpflicht. Bauzonen der 2. Etappe waren schon bisher vollwertige Bauzonen, die nach Vorliegen der übergeordneten Erschliessung und eines rechtsgültigen Gestaltungs- oder Bebauungsplanes vom Gemeinderat in die Bauzone 1. Etappe umgeteilt werden mussten. Wo ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan zwingend erforderlich ist, wird darum künftig im Zonenplan festgelegt.

- Die bisherigen **Übrigen Gebiete B, UeG-B** (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Übrigen Gebiete waren damit strategische Festlegungen. Die Gemeinde Weggis wird den Grossteil der Reservezonen nicht mehr räumlich fixieren, sondern weist diese in die Landwirtschaftszone zu. Die Gemeinde Weggis behält sich vor, eine Fläche im Gebiet Hügeri in der Reservezone zu behalten. Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

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 (nachfolgend NLG genannt, 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

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.

#### *Erläuterungen:*

*Neuer Zweckartikel in Anlehnung an das kantonale Muster-BZR. Weggis hat bisher auf einen Zweckartikel verzichtet. Ein solcher ist nicht zwingend erforderlich, ermöglicht es aber, die generelle Grundhaltung der Gemeinde zu formulieren.*

*Der Begriff «Bau- und Zonenordnung» umfasst dabei das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan.*

### Art. 2 Zuständigkeit

- <sup>1</sup> Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.
- <sup>2</sup> Bei den in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stellen ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

#### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde.*

*Absatz 2: Durch die Formulierung «die Gemeinde» muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z. B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden. Die Kompetenzdelegation muss in einem rechtsetzenden Erlass der Gemeinde erfolgen.*



## Teil B - Planungsvorschriften

### I. Bauen mit Qualität

<b>Art. 3 Bauen mit Qualität</b>
<p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind qualitativ und verantwortungsbewusst zu entwickeln, einzugliedern und zu gestalten.</p> <p><sup>2</sup> Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen – insbesondere folgende Aspekte – situationsgerecht zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. Nach den Bedürfnissen der Nutzenden ausgerichtete Ausgestaltung der Bauten und Anlagen sowohl innen wie aussen.</li><li>b. Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,</li><li>c. Attraktive Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Biodiversität und Ökologie,</li><li>d. Hochwertige Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,</li><li>e. siedlungsbezogene Gestaltung der Ortsdurchfahrten,</li><li>f. Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li><li>g. Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,</li><li>h. Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen (ruhige Gesamtwirkung),</li><li>i. Durchwegung fördern,</li><li>j. Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas,</li><li>k. nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen für alle Altersgruppen,</li><li>l. Anzahl und Platzierung von Reklameanlagen und Werbung,</li><li>m. Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,</li><li>n. Ausreichende, nicht störende Beleuchtung ohne unerwünschte Lichtemissionen.</li></ul> <p><sup>3</sup> Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan über einen von dieser festgelegten Perimeter sowie</li><li>b. ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR verlangen.</li></ul> <p><sup>4</sup> 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.</p> <p><sup>5</sup> In Erweiterung zu PBG § 154a sind für Gebäude mit drei und mehr Wohnungen qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- und Umgebungsflächen zu erstellen.</p>
<p><i>Erläuterungen:</i></p> <p><i>Mit diesem neuen Artikel wird klar dokumentiert, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitativvolles Bauen als unerlässlich erachtet.</i></p> <p><i>Absätze 1 und 2: Bauten und Anlagen sind basierend auf den Grundsätzen des städtebaulichen Gesamtkonzeptes qualitativ zu gestalten. Damit wird dem städtebaulichen Gesamtkonzept entsprechendes politisches Gewicht verliehen, auch wenn daraus keine direkte und verbindliche Rechtswirkung abgeleitet werden kann und soll. In Abs. 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten</i></p>

dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

*Absatz 3: Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorneherein, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan enthalten ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erarbeitet werden könnten.*

*Absatz 4: Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.*

*Absatz 5: Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) Balkone, Terrassen, gedeckte Aussensitzplätze und dergleichen neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung insbesondere bei Mehrfamilienhäusern maximiert wird. Der Kanton hat in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt. Die Gemeinde Weggis geht einen Schritt weiter und verlangt bereits ab 3 oder mehr Wohnungen entsprechende Aussengeschos- und Umgebungsflächen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden. Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass solche Aussengeschos- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jedes Gebäude notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren. Da das PBG sehr offen formuliert ist, werden im BZR die Mindestflächen dazu festgelegt.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 1 – Siedlungsqualität, Leitsatz 2 – Erhalt der Qualitäten, Leitsatz 4 – geschützte Landschaften, Leitsatz 7 – Rigi-Kaltbad, Leitsatz 8 – Qualitätssicherung, Fokus 1 – Ortsbauliche Qualitäten, Fokus 3 – Dorfzentrum – Freiräume, Fokus 5 – Ortseingang Röhrlistrasse, Fokus 6 – Weggis West, Fokus 7 – Weggis West*

#### **Art. 4 Baukommission**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.

*Erläuterungen:*

*Absatz 1: Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe ortsbauliche Gestaltungsfragen zu beurteilen. Da mit der neuen Bau- und Zonenordnung vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden, ist eine Beratung der Gemeinde durch eine Baukommission unerlässlich. Dabei wird eine Qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis etabliert.*

*Absatz 2: Die Baukommission kann eine Beurteilung zu Handen der Genehmigung durch den Gemeinderat erstellen. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen.*

*Absatz 3: Die Baukommission setzt sich aus Personen aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Ökologie/Landschaft, Baugewerbe, Ingenieurwesen und Raumplanung zusammen. Auch soll ein Mix zwischen Personen mit Bezug zu Weggis und externen Personen bestehen. Die Baukommission ist ein fachliches Gremium und wird bewusst nicht politisch zusammengestellt.*

*Absatz 4: Regelt, wann die Gemeinde im Sinne der Verfahrenseffizienz auf einen Einbezug der Baukommission verzichten kann. Dies kann z.B. bei Bagatellfällen sein oder wenn es sich um Vorhaben ohne quartier- und ortsbildprägende Wirkung handelt.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 8 – Qualitätssicherung, Fokus 1 – Ortsbauliche Qualitäten, Fokus 5 – Ortseingang Röhrlistrasse, Fokus 6 – Weggis West*

## **Art. 5 Koordination bei Planungsbeginn**

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.

*Erläuterungen:*

*Bauvorhaben müssen gemäss diesem neuen Artikel bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch die Baukommission sinnvoll ist (vgl. Art. 4 Abs. 1). Mit dem vorliegenden Artikel soll dies innerhalb der Ortsbildschutzzonen gelten. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist. Wesentlich ist die Absicht, dass der Dialog gesucht wird.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 8 – Qualitätssicherung*

## Art. 6 Qualitätssicherndes Verfahren

- <sup>1</sup> 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 Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.
  - b. Oder, die Erarbeitung des Projekts durch eine von der Gemeinde bestimmte Fachinstanz begleitet wird.
- <sup>2</sup> 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 sowie
  - c. ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Bei Grundstücken, die dem See angrenzen, ist immer ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Gemeinde kann für sehr kleine Parzellen Ausnahmen gewähren.

### *Erläuterungen:*

*Die Gemeinde kann gemäss Art. 3 Abs. 3 ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Gemäss Art. 60 Ergänzende Bestimmungen zu den Sondernutzungsplänen BZR Weggis hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen.*

*Der neue Art. 6 definiert, was unter einem qualitätssichernden Verfahren zu verstehen ist.*

*Absatz 1: Neu wird ein durch Fachleute begleitetes Planungsverfahren als qualitätssicherndes Verfahren vorgesehen. Dabei müssen mindestens 3 beurteilbare Projektentwürfe von unterschiedlichen Verfassenden vorliegen.*

*Absatz 2: Dieser Absatz gewährleistet eine erfolgreiche Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens. Die Gemeinde kann sich bei qualitätssichernden Verfahren finanziell an diesem beteiligen, einen der Teilnehmenden (ein Team) am qualitätssichernden Verfahren bestimmen, sowie ein neues Variantenverfahren verlangen, wenn sich seit dem Variantenverfahren die Verhältnisse erheblich geändert haben.*

*Absatz 3: Der Absatz klärt, was unter «Begleitung» gemäss Abs. 1 zu verstehen ist und regelt die Kostenfrage.*

### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 8 – Qualitätssicherung*

## II. Zweitwohnungsvorschriften

<b>Art. 7 Gegenstand</b>
<p><sup>1</sup> Die Bewilligung von Zweitwohnungen richtet sich nach dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015, ZWG sowie der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015, ZWV.</p> <p><sup>2</sup> Unabhängig vom maximalen Zweitwohnungsanteil von 20 Prozent gemäss Art. 6 ZWG gilt der nachfolgende kommunale Erstwohnungsanteil. Dabei werden die Begriffsbestimmungen sowie die Bestimmungen über Ausnahmen gemäss Art. 7, 8, 9 Zweitwohnungsgesetz übernommen.</p>
<p><i>Erläuterungen:</i></p> <p><i>Dieser Artikel richtet sich nach dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015, ZWG sowie der Zweitwohnungsverordnung vom 4. Dezember 2015, ZWV</i></p> <p><i>Es gelten die nachfolgenden kommunalen Bestimmungen ergänzend zu den Zweitwohnungsgesetz.</i></p>

<b>Art. 8 Kommunalen Erstwohnungsanteil</b>
<p><sup>1</sup> Es gelten folgende minimale Erstwohnungsanteile:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. in der Kernzone sind keine neuen Zweitwohnungen zulässig.</li><li>b. in der Wohnzone C gilt bei Neubauten, Ersatzneubauten oder Erweiterungen von bestehenden Wohnbauten wenn das Gebäude über mehr als drei Wohnungen verfügt ein Erstwohnungsanteil von 1/3 der Hauptnutzfläche der gesamten Wohnbaute.</li><li>c. in den übrigen Zonen gilt bei Neubauten, Ersatzneubauten oder Erweiterungen von bestehenden Wohnbauten ein Erstwohnungsanteil von 2/3 der Hauptnutzfläche der gesamten Wohnbaute. Bei Gebäuden mit nur einer Wohnung ist die gesamte Wohnfläche als Erstwohnung zu nutzen.</li></ul> <p><sup>2</sup> Werden auf einem Grundstück mehrere Wohngebäude erstellt, kann der Erstwohnungsanteil in einem einzigen Gebäude zusammengefasst oder auf einzelne Bauten verteilt werden, sofern die Realisierung der Erstwohnungen vorgängig oder gleichzeitig mit den übrigen Wohneinheiten erfolgt.</p> <p><sup>3</sup> Erweiterungen bestehender Wohnbauten, welche die am 11. März 2012 vorbestehende Hauptnutzfläche um maximal 30 % erhöhen und bei welchen keine zusätzlichen Wohnungen geschaffen werden, unterliegen nicht dem kommunalen Erstwohnungsanteil gemäss Absatz 2.</p>
<p><i>Erläuterungen:</i></p> <p><i>Die Gemeinde Weggis hatte bisher bereits die Zweitwohnungsartikel in Kraft. Diese wurde auf die Änderungen im Zweitwohnungsgesetz angepasst und an einzelnen Stellen vereinfacht.</i></p> <p><i>In der Kernzone werden keine neuen Zweitwohnungen zugelassen.</i></p> <p><i>In der W-C gilt bei Ersatzneubauten, Umbauten oder Erweiterungen von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen einen Erstwohnungsanteil von 1/3 der Hauptnutzfläche. In allen übrigen Wohnzonen ein Anteil von 2/3 der Hauptnutzfläche, unabhängig der Grösse des Wohnhauses. Wohnungen mit nur einer Wohnung müssen als Erstwohnungen genutzt werden.</i></p> <p><i>Wo der Anteil der Hauptnutzfläche realisiert wird, spielt auf derselben Parzelle keine Rolle.</i></p> <p><i>Bei Gebäuden, die bereits am 11. März 2012 Bestand hatten und ihre Hauptnutzfläche um max. 30% erweitern, ohne dass eine zusätzliche Wohnung entsteht, unterliegen nicht dem kommunalen Erstwohnungsanteil.</i></p>
<p><i>Umsetzung im Siedlungsleitbild:</i></p> <p>Leitsatz 6 – Zweitwohnungen, Fokus 8 – Rigi-Kaltbad</p>

### **Art. 9 Ausnahmen von den kommunalen Zweitwohnungsbestimmungen**

- <sup>1</sup> Stirbt eine Eigentümerschaft einer Erstwohnung und wurde diese von ihr als ständiger Wohnsitz benutzt, sind ihre gesetzlichen Erben berechtigt, die Wohnung als Zweitwohnung zu nutzen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann auf Gesuch einer Eigentümerschaft die Nutzung der Wohnung als Zweitwohnung während maximal zwei Jahren gestatten, wenn die Nutzungsbeschränkung infolge besonderer Umstände, wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung vorübergehend nicht eingehalten werden kann.

#### *Erläuterungen:*

*Die Erben sind berechtigt, Wohnungen, die von einer Eigentümerschaft als Erstwohnung genutzt wurden, als Zweitwohnung zu nutzen. Das Bundesrecht geht jedoch stets vor.*

*Ausnahmen können bei besonderen Umständen, wie Todesfall, Wohnsitzwechsel oder Zivilstandsänderung für max. 2 Jahre gestattet werden.*

### **Art. 10 Neue Wohnungen mit Nutzungsbeschränkung**

Die Nutzungsaufgabe des kommunalen Erstwohnungsanteils ist im Grundbuch anzumerken. Zudem ist die Nutzungsbeschränkung von der Gemeinde im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) einzutragen.

#### *Erläuterungen:*

*Nutzungsbeschränkungen und -auflagen sind im Grundbuch anzumerken und/oder im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister einzutragen.*

### **Art. 11 Bestandesgarantie**

Für Zweitwohnungen, die bereits vor dem 3. Dezember 1990 bestanden oder genehmigt worden sind, bleibt unabhängig von der Höhe des Zweitwohnungsanteils die bisherige Nutzung gewahrt. Erneuerung und Ersatz dieser Zweitwohnungen sowie die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist im Umfang der vorbestehenden Hauptnutzfläche gestattet.

#### *Erläuterungen:*

*Die bisherige Nutzung von Zweitwohnungen, die bereits vor dem 3. Dezember 1990 bestanden oder genehmigt worden sind, bleibt gewahrt. Erneuerung und Ersatz dieser Zweitwohnungen sowie die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten ist im Umfang der vorbestehenden Hauptnutzfläche gestattet.*

### III. Zonenbestimmungen

#### 1. Definitionen

##### Art. 12 Zulässige Höhen / Grenzabstand

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Mit Ausnahme für Gebäude gemäss Abs. 5 gelten die talseitige Fassadenhöhe 1 und die Gesamthöhe 1.
- <sup>5</sup> 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,
  - 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.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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.

##### Erläuterungen:

##### **Generelles zu den neuen Höhenmassen:**

*Absatz 1: Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Weggis über die Vollgeschosszahl sowie Art. 42 BZR zu den ergänzenden Höhenmassen festgelegt. Geschosshöhen und die Höhen von Untergeschossen waren im PBG geregelt. Mit dem Verzicht des PBG auf die Definition von Geschossen muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.*

*Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes (§ 139 Abs. 3 PBG).*

*Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 139 Abs. 1 PBG).*

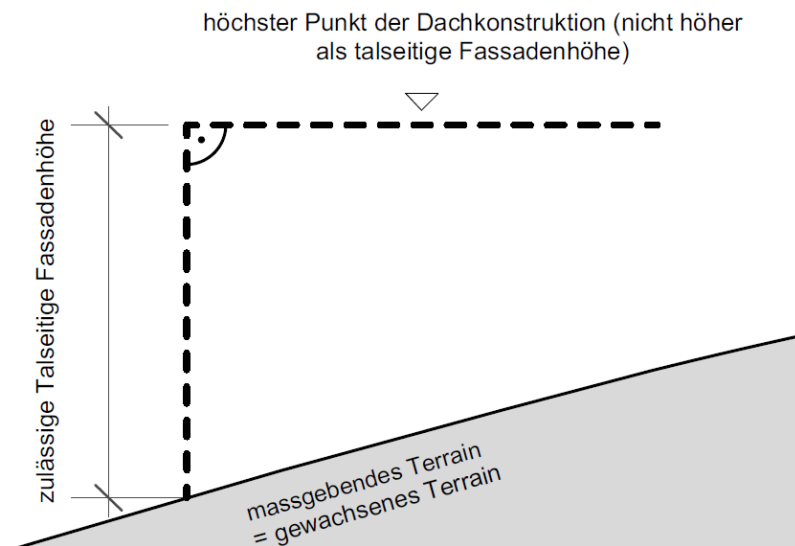
*Absatz 2: Die zusätzliche Höhe bis zur Oberkante der Dachfläche ist in § 34 PBV definiert: Die Oberkante der Dachfläche darf höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.*

*In den Zonenbestimmungen werden deshalb jeweils «Nettohöhen» festgelegt, die noch um bis zu 50 cm überschritten werden dürfen.*

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird in Absprache mit der Gemeinde festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve (Abs. 1). Der generelle Verlauf der Höhenkurve entspricht dem massgebenden Terrain. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

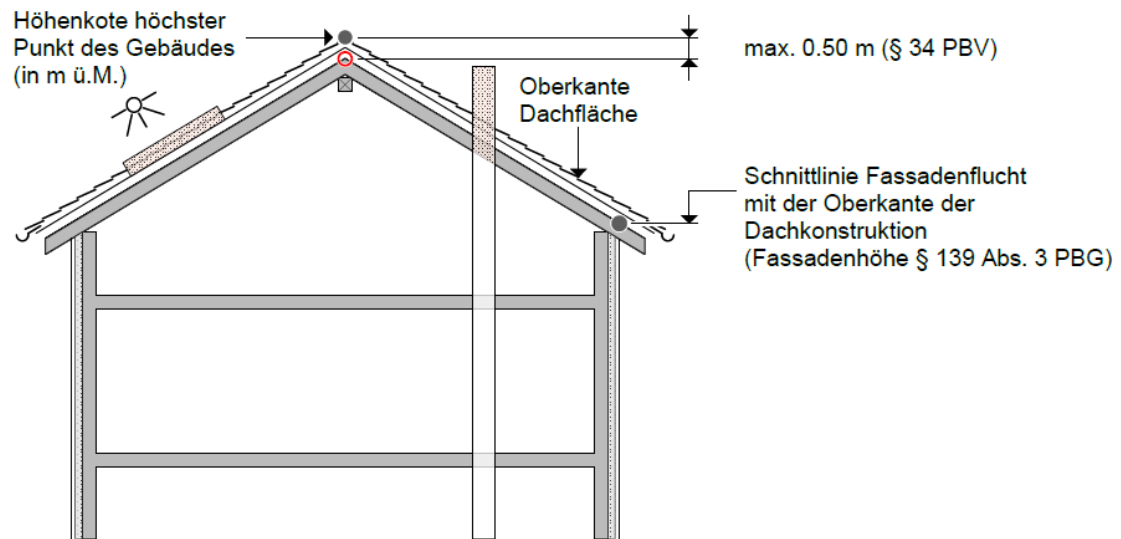
### **Neu für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe**

Absatz 3: Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine umhüllende Linie / Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.



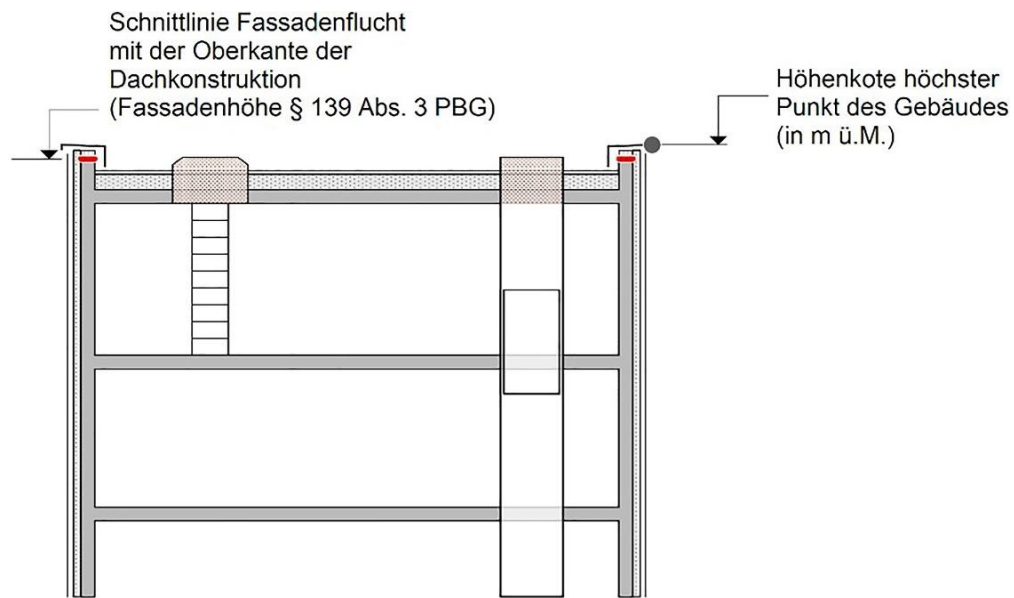
Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.



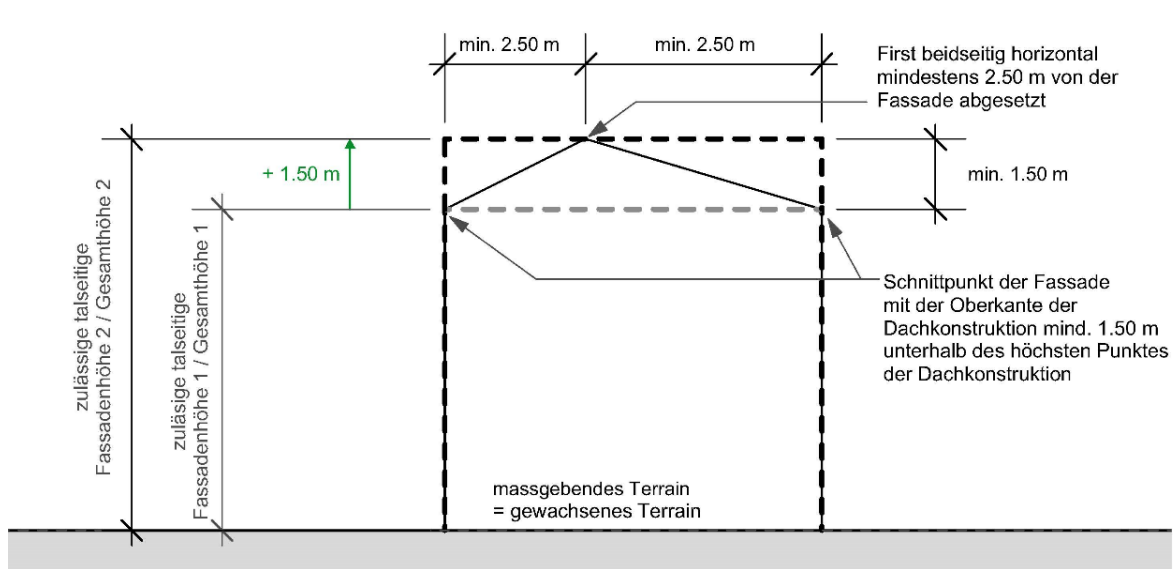


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

*Skizze zur Messweise von Gesamthöhe und Fassadenhöhe*



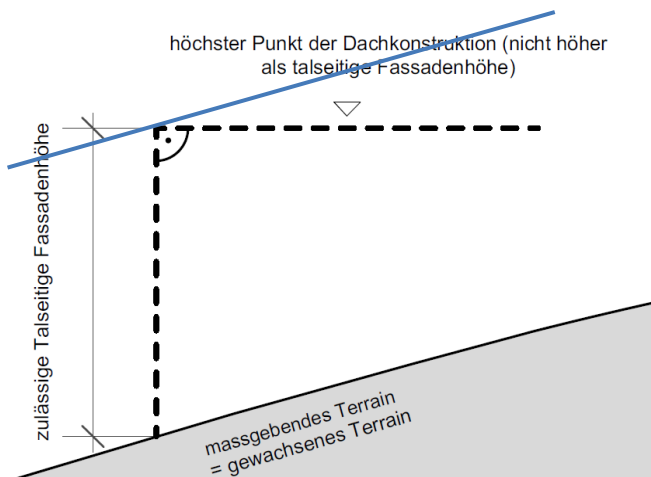
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



Skizze zur Messweise von Fassadenhöhe und Gesamthöhe.

### Weshalb zusätzlich eine Gesamthöhe?

Da das PBG die Grenzabstände an die zonenweise festzulegende Gesamthöhe koppelt, muss zusätzlich für alle Zonen mit Höhenbeschränkung noch eine Gesamthöhe festgelegt werden. Die Gesamthöhe generiert per Definition eine parallele Fläche zum massgebenden (= gewachsenen) Terrain. In allen Zonen wird im BZR das Mass der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe identisch festgelegt. Wird in der Skizze zur talseitigen Fassadenhöhe die Gesamthöhe (blau) gemäss Definition als Parallele zum Terrain eingetragen ergibt sich, dass die talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe an der talseitigen Fassade identisch sind, dass aber immer die talseitige Fassadenhöhe die massgebende Höhe sein wird. Für die Höhendefinition gemäss Art. 12 BZR in Weggis wäre darum die Gesamthöhe nicht erforderlich, zur Bestimmung des Grenzabstandes jedoch notwendig.



### Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Weggis darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100% genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich und damit eine der ersten zu prüfenden Massnahmen zur Nachverdichtung von bestehenden Häusern ist. Entsprechend gilt diese Regelung auch bei Neubauten. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen

geschaffen werden. In der Folge können Häuser so im obersten Geschoss optisch massiver werden und erhalten so auch höhere Fassaden.

### **Zwei unterschiedliche Höhen für Bauten mit und ohne Schrägdach**

*Absatz 4: Grundsätzlich gilt für Gebäude die talseitige Fassadenhöhe 1 und Gesamthöhe 1. Dies entspricht in den meisten Fällen dem Flachdach. Ausgenommen sind Dachformen gemäss Abs. 5.*

*Absatz 5: Die neue Regelung mit ÜZ und talseitiger Fassadenhöhe bevorzugt Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, da mit diesen unter Einhaltung der Höhen das grösste Volumen realisiert werden kann. Damit werden Schrägdächer wie Sattel- und Walmdächer benachteiligt, da deren First die maximale Höhe ebenfalls einhalten muss und damit durch die Dachneigungen weniger Volumen resultiert. Da das BZR Weggis möglichst nicht architekturprägend sein soll, muss der neue Nachteil für Schrägdächer ausgeglichen werden. Dazu wird in Absatz 5 für die dort definierten Schrägdächer ein «Nachteilsausgleich» (oder Erhöhung) von + 1.5 m festgelegt. Generell gilt eine freie Dachwahl bzw. ist die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei. Ausgenommen sind Gebiete mit Schrägdachpflicht.*

### **Höhenzuschlag im Gelände**

*Absatz 6: Um im Gelände den Flächenverlust im untersten Geschoss zu kompensieren, ist für Gebäude, bei denen das massgebende Terrain eine Neigung von mehr als 20% aufweist, ein Höhenzuschlag von 1.00 m zulässig. Es kann dadurch jedoch kein zusätzliches Geschoss realisiert werden. Ausgenommen sind Terrassenhäuser.*

### **Was darf über die zulässige Höhe hinausragen?**

*Absatz 7: Da die talseitige Fassadenhöhe an der Fassade gemessen wird und damit Dachvorsprünge nicht berücksichtigt werden, muss geregelt werden, wie weit Dachvorsprünge über die Höhe hinausragen darf. Dies ist primär bei Pultdächern der Fall, die talseitig ansteigen. Damit solche Dachvorsprünge möglich bleiben, wird dies in Abs. 7 definiert. Ebenfalls über die Höhen hinausragen dürfen technische Aufbauten, wie sie in Art. 65 BZR geregelt sind.*

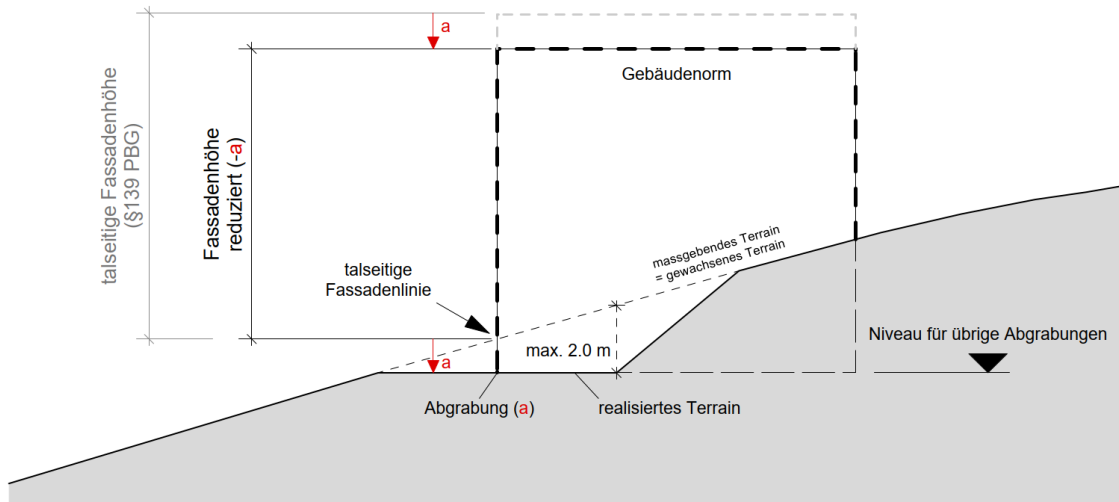
## **Art. 13 Abgrabungen am Gebäude**

- <sup>1</sup> Die zonengemäss zulässigen talseitigen Fassadenhöhen und Gesamthöhen reduzieren sich um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen an der talseitigen Fassade.
- <sup>2</sup> Abgrabungen am Gebäude dürfen das Mass von 2.00 m ab massgebendem Terrain nicht überschreiten. Ausgenommen sind Terrassenhäuser gemäss Art. 14.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.

### **Erläuterungen:**

*Absatz 1: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen*

Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudefläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert, wird die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefergelegten Terrain gemessen. Die Definition entspricht neu dem PBG.



#### Skizze Abgrabungen am Gebäude

Absatz 2: Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Abs. 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Der vorliegende Absatz verhindert dies. Er regelt die Abgrabungen am Gebäude bei allen Fassaden. Diese dürfen das Mass von 2.00 m nicht unterschreiten. Mit dieser Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig um 2.00 m freigelegt werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes keinen Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die gemäss Art. 19 BZR (Terraingestaltung) durch die notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde.

Absatz 3: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das gewachsene Terrain hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des gewachsenen Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Damit könnten unerwünscht grosse Abgrabungen gefördert werden. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 3 auch unterhalb des gewachsenen Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Einstellhallen, Lifтанlagen und Wärmedämmung, die bereits gemäss der kantonalen Gesetzgebung (PBV) über die anrechenbaren Gebäudeflächen hinausragen dürfen.

Absatz 4: Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Garageneinfahrt, Kellereingänge und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Dazu wird definiert, dass die hier definierten Garageneinfahrten, Kellereingänge und Hauszugänge nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen. Dabei soll die zulässige Abgrabung aus ästhetischen Überlegungen in der Breite höchstens 6.50 m betragen. Im bisherigen Bau- und Zonenreglement wurde die Anzahl sichtbaren Geschosse festgelegt, wobei Garagen und Eingänge in einer Breite von 6.00 m im ersten oder zweiten Untergeschoss sichtbar sein durften (Art. 42 Abs. 2 altes BZR). Die Erhöhung von 6.00 m auf 6.50 m bezweckt einen grösseren Spielraum zur Anordnung des Hauseingangs und des Garagentors/der Garageneinfahrt.

Absatz 5: Regelt die Ausnahme, wenn ein Gebäude über dem massgebenden Terrain liegt.

Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 8 – Qualität/Eingliederung

#### **Art. 14 Terrassenhäuser**

- <sup>1</sup> 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 talseitig versetzt sind.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt für Terrassenhäuser eine Gesamthöhe von 9.00 m, sowie eine bergseitige Fassadenhöhe von 4.00 m.
- <sup>4</sup> Für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse wird die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.
- <sup>5</sup> Terrassenhäuser haben bezüglich Einpassung ins gewachsene Terrain und der architektonischen und landschaftsarchitektonische Gestaltung erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

#### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel regelt die Zulässigkeit von Terrassenhäusern in bestimmten Zonen, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe. Durch Terrassenhäuser sollen nicht mehr Nutzflächen ermöglicht werden als bei anderen Bauformen.*

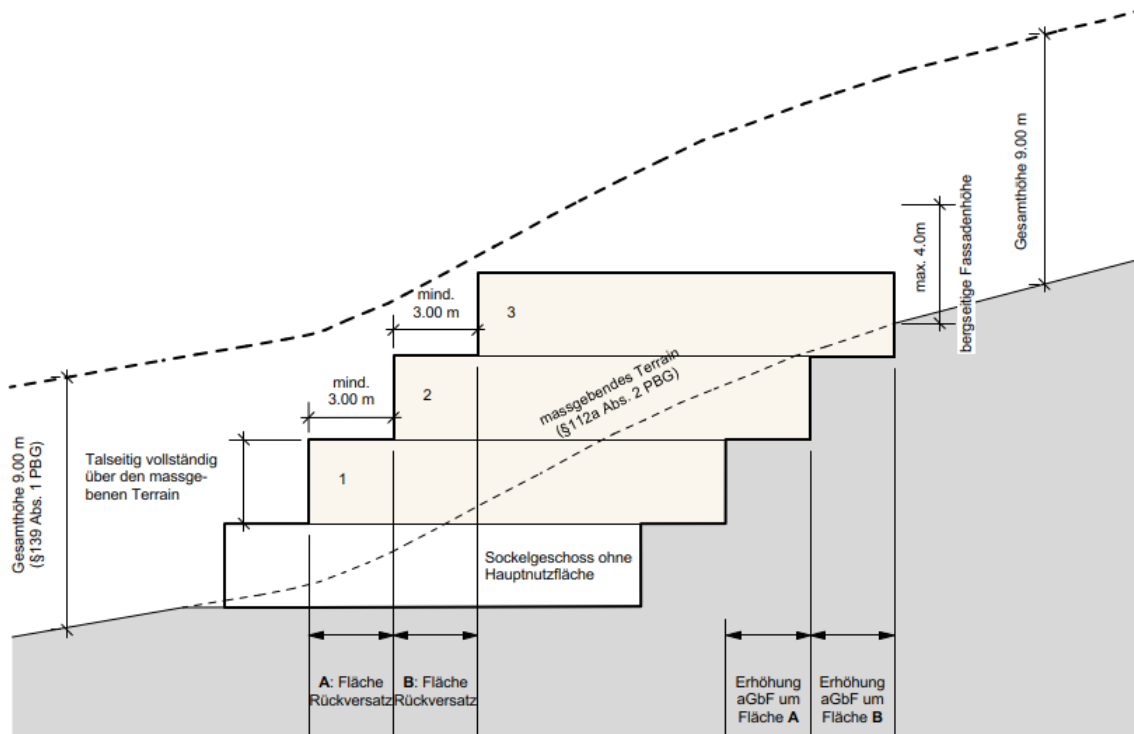
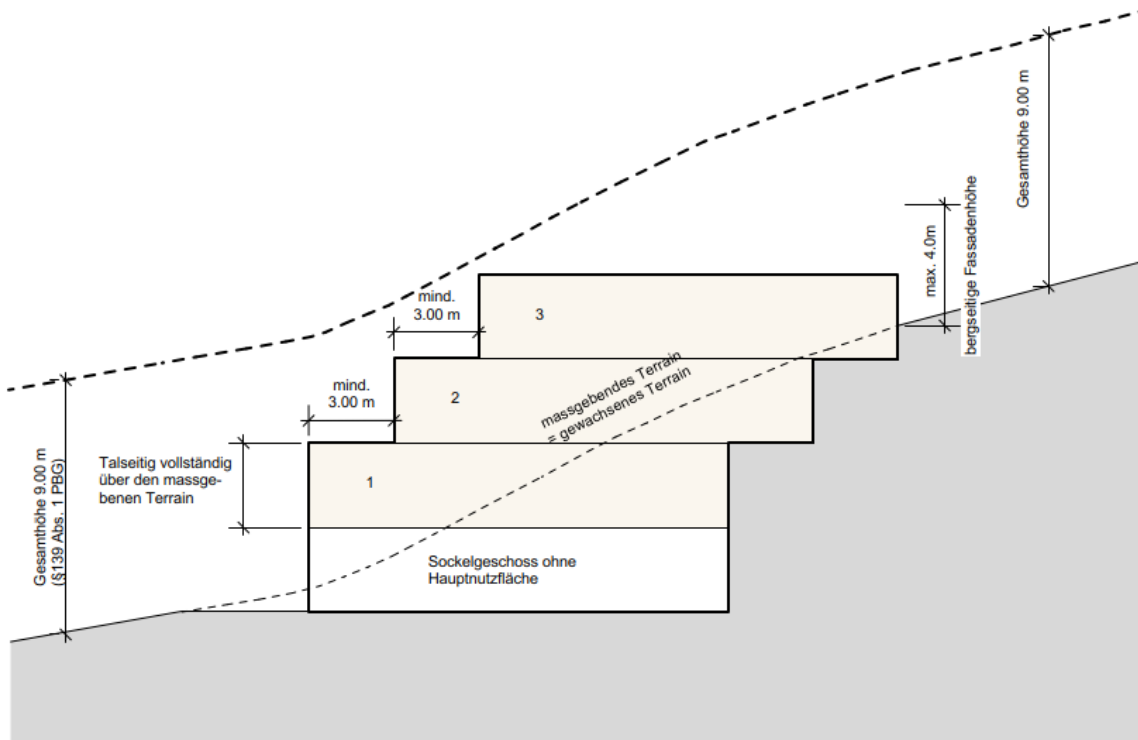
*Absatz 1: Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-C und W-D zulässig. Sie werden auf drei Geschosse beschränkt und müssen um mindestens 3.00 m talseitig versetzt sein.*

*Absatz 2: Die zonengemässe ÜZ erhöht sich je nach Rückversetzung um das entsprechende Mass. Unter dem ersten talseitig vollständig sichtbaren Geschoss darf ein Sockelgeschoss (keine Hauptnutzfläche) mit oder ohne Rückversatz angeordnet werden. Mit Rücksprung kann auch ein oberstes Geschoss realisiert werden. In diesen Geschossen sind Hauptnutzflächen nur erlaubt, wenn keine Mehrnutzung, d.h. zusätzliche Hauptnutzfläche, entsteht.*

*Absatz 3: Die Gesamthöhe liegt bei 9.00 m. Zusätzlich wird eine bergseitige Fassadenhöhe festgelegt, um eine möglichst gute Einpassung ins Gelände vorzugeben.*

*Absatz 4: Für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse wird entsprechend die Überbauungsziffer erhöht. Jedoch maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung.*

*Absatz 5: Terrassenhäuser haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen. Die Gemeinde hat über diese Anforderungen zu Planungsbeginn Auskunft geben.*



## Art. 15 Überbauungsziffer ÜZ

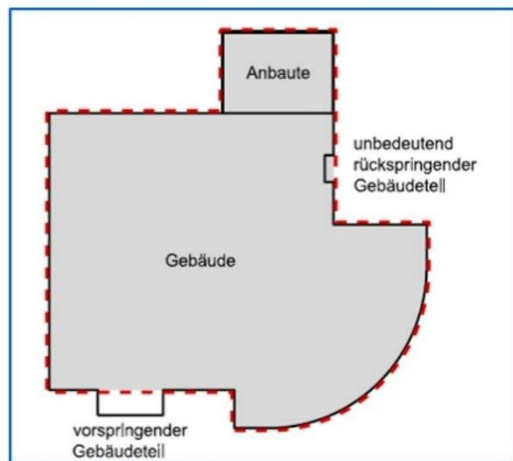
- <sup>1</sup> Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist gemäss § 25 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>2</sup> Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1): Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 3 bis 5 gilt die Überbauungsziffer 1.
- <sup>3</sup> Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2): Unterschreiten Bauten in den Wohnzonen 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.
- <sup>4</sup> Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3): 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).
- <sup>5</sup> Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4): Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen, Aussengeschossflächen und Nebenräume enthalten, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4). Dabei darf höchstens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden.
- <sup>6</sup> Nicht realisierte anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für anrechenbare Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.
- <sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> Gebäudefläche realisiert werden, auch wenn dadurch die Vorgaben zu den Grünflächen gemäss Art. 18 nicht eingehalten werden kann.

*Erläuterungen:*

### **Generelles:**

*Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ, §§ 12 bis 17 PBV) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier, bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Sie ersetzt die bisherige Ausnützungsziffer AZ, die im PBG nicht mehr definiert wird und darum auch nicht mehr verwendet werden kann. Weitere Erläuterungen finden sich auf [www.baurecht.lu.ch](http://www.baurecht.lu.ch).*

*Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.*



#### Erläuterung

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGf) blau umrandet und anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in grau.



$$\text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGf}}$$

\* Max. 2/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts, max. 1.50 m Auskragung

Abbildung: Erläuterung zur ÜZ

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher „Fussabdruck“ eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Die Überbauungsziffer macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer («Fussabdruck») und der dazugehörigen zulässigen Höhe (Fassadenhöhe, Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen festgelegt. In den Kernzonen wird eine Nutzungsziffer festgelegt, die jedoch, wie bisher, nur für unbebaute Grundstücke und unternutzte Grundstücke gilt. Ersatz, Ausbau oder Veränderung von bestehenden Bauten dürfen das Ausmass des bei Altbauten oberirdischen Gebäudevolumens, der anrechenbaren Gebäudefläche und der talseitigen Fassadenhöhe respektive Gesamthöhe nicht überschreiten.

#### **Balkone / Auskragungen:**

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht oder nur teilweise in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen „Nachteil“ in der Berechnung angemessen auszugleichen, wird das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils so erhöht, damit auch Balkone realisiert werden können, ohne dass ein Verlust an Geschossflächen resultiert. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m<sup>2</sup> einen Balkon von 12 m<sup>2</sup>. Für alle Wohngebäude gilt ergänzend Art. 76 Aussengeschossflächen BZR Weggis, der zusätzlich angemessenen Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungflächen die Mindest-Aussengeschossflächen verlangt bzw. definiert. Auskragungen wie Balkone dürfen gemäss § 112a Abs. 2h PBG max. 1/3 der Länge des zugehörigen Fassadenabschnittes belegen und eine Auskragung von max. 1.50 m aufweisen, ohne dass sie zur ÜZ gerechnet werden müssen. Diese Betrachtung erfolgt geschossweise und nicht als Projektion aller Geschosse.

#### **Künftig 4 Überbauungsziffern:**

Mit der bisherigen Ausnützungsziffer mussten Neben- und Anbauten ohne Hauptnutzflächen, insbesondere aber die Pflichtparkplätze, nicht oder nur teilweise angerechnet werden. Die Überbauungsziffer unterscheidet nicht mehr zwischen anrechenbaren und nicht anrechenbaren Nutzungen. Grundsätzlich zählen alle Gebäude zur anrechenbaren Gebäudefläche. Gebäude sind dazu in § 112a Abs. 2b wie folgt definiert: Gebäude sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Gestützt auf diese Definition generiert – vereinfacht gesagt – alles, was ein Dach hat, eine anrechenbare Gebäudefläche und muss daher zur Überbauungsziffer gerechnet werden. Damit Garagen, Carports, Gartenpavillons und dergleichen nicht die Nutzung der Hauptbauten einschränken, werden diese mit einer separaten ÜZ 4 geregelt. Die Anordnung der Geschosse hatte bei der AZ keinen Einfluss auf die Ziffer, bei der ÜZ allerdings schon. Um einen gewissen Anordnungsspielraum zu ermöglichen, werden neu die ÜZ 2 und 3 eingeführt.



Weitergehende Flexibilisierungen sind aufgrund der einschränkenden Definition der ÜZ nicht möglich. Die 4 neuen ÜZ werden im Folgenden beschrieben und skizziert:

*Absatz 2, Überbauungsziffer 1, ÜZ 1:*

*Mit der Überbauungsziffer 1 wird in Kombination mit den zulässigen Höhen gemäss Art. 12 das maximale Bauvolumen geregelt.*

*Absatz 3, Überbauungsziffer 2, ÜZ 2 – Verzicht auf ein Geschoss*

*Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge- und Breite des Gebäudes zu „investieren“. Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig von der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für Wohnzonen (neu Wohnzonen W-B, W-C und W-D, Wohnzone Rigi Kaltbad) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss zum Tragen kommt. Die ÜZ 2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.*

*Absatz 4, Überbauungsziffer 3, ÜZ 3 - Dachterrasse/Rückversatz*

*Die ÜZ 3 gilt, wenn ein Gebäude bei mindestens einer Fassade um 2.00 m zurückversetzt wird und in der Fläche maximal 2/3 der anrechenbaren Gebäudefläche beträgt oder wenn ein Gebäude mit beidseitig geneigtem Schrägdach gemäss Art. 12 Abs. 5 realisiert wird. Der Verlust dieses Volumens wird dadurch mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen bzw. soll der grössere Fussabdruck die Förderung von Schrägdächern gewährleisten. Durch den Ausgleich bei Attika-Geschossen entsteht dadurch kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen. Der Rückversatz kann nicht auf andere Geschosse angewendet werden.*

*Absatz 5, Überbauungsziffer 4, (ÜZ 4) - Nebennutzflächen, Aussengeschossflächen und Nebenräume*

*Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen. Die ÜZ 4 für Nebennutzflächen, Aussengeschossflächen und Nebenräume beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8%) der anrechenbaren Grundstücksfläche.*

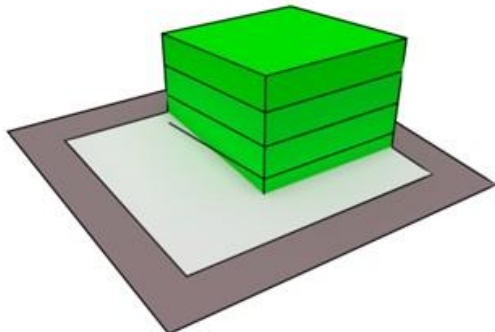
#### **Weitere Regelungen:**

*Absatz 6: Flächen die nicht für den Hauptbau verwendet werden, dürfen auch für Nebenbauten gemäss Absatz 4 verwendet werden. Der Umkehrschluss gilt nicht.*

*Absatz 7: Reihen und Doppelhäuser werden oft erst nach deren Erstellung parzelliert. Dabei werden oft unterschiedlich grosse Parzellen festgelegt, obwohl die Einheiten gleich gross sind (Eckparzellen, Mittelparzellen). Damit könnten bei einem Ersatz oft die einzelnen Einheiten nicht mehr im selben Umfang ersetzt werden. Damit Reihen und Doppelhäuser nicht per se unter die Bestandesgarantie fallen, bei der ein aktiver Ersatz nicht möglich ist, regelt Abs. 7 deren Fortbestand und Erneuerung in allen Zonen. Zusätzlich wird eine angemessene Erweiterung mit An- und Kleinbauten (z.B. Wintergärten) ermöglicht.*

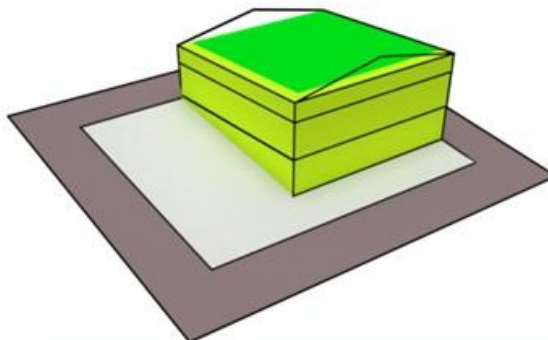
### Überbauungsziffer 1

Für Gebäude ohne Sonderregelungen gemäss ÜZ 2-4, tritt ÜZ-1 in Kraft. Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. Sie ist der Standardtyp unter den Ziffern.



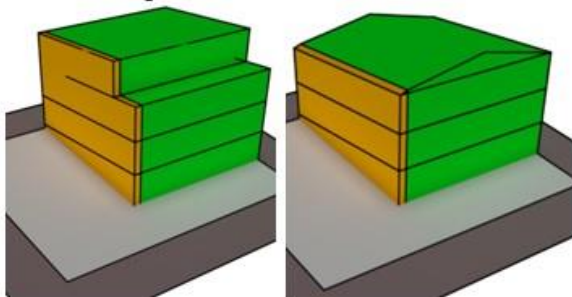
### Überbauungsziffer 2

ÜZ-2 gilt, wenn Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.00 m unterschreiten. Dies ist der Fall, wenn auf ein Geschoss verzichtet wird. Das wegfallende Geschoss wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



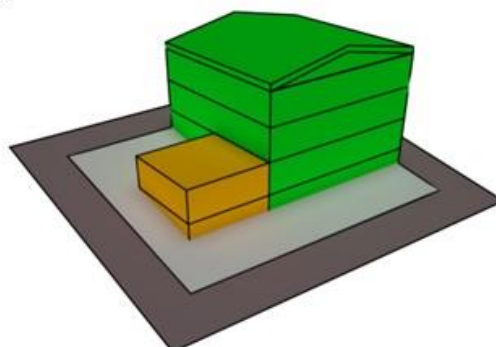
### Überbauungsziffer 3

ÜZ-3 gilt für Gebäude mit einem beidseitig geneigtem Schrägdach, sowie für Gebäude, bei denen das oberste Geschoss bei mindestens einer Fassade um 2.00 m zurückversetzt wird und in der Fläche maximal 2/3 der anrechenbaren Gebäudefläche beträgt. Der grössere Fussabdruck dient als Anreiz bzw. als Kompensation für das wegfallende Volumen.



### Überbauungsziffer 4

Die ÜZ-4 gilt für einstöckige Nebengebäude wie Autounterstände oder Gartenpavillons. Für diese gilt die vom Hauptgebäude unabhängige ÜZ-4. Diese ist notwendig, da sonst nutzbare Wohnfläche verloren geht.



## Art. 16 Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	45 m <sup>2</sup>

### Erläuterungen:

Dieser Artikel verfolgt das Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern, indem für zusätzliche Wohneinheiten zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche konsumiert werden darf. Dadurch findet nicht

*nur eine bauliche Verdichtung statt, sondern es wird sichergestellt, dass auch mehrere Wohnungen und dadurch je nach Wohnungsgrösse und demographische Verhältnisse eine höhere Einwohnerdichte erzielt werden soll. Dies gilt auch für Terrassenhäuser gemäss Art. 14.*

*Mit der Möglichkeit, die zulässige anrechenbare Gebäudefläche zu erhöhen, wenn eine zusätzliche Wohnung von mindestens 60 m<sup>2</sup> HNF (ca. 3-Zimmerwohnung) errichtet wird, wird die Nachverdichtung in der Wohnzone W-C und W-D (bisherige 2-geschossige Wohnzonen) gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Artikel bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird. Dies gilt sowohl für bestehende Bauten wie auch für Neubauten. Dabei ist unerheblich, wie viele Wohnungen in bestehenden Bauten bereits bestehen. Es kann immer eine zusätzliche Wohnung erstellt werden.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Fokus 4 – Neubühl und Dörfli*

### **Art. 17 Mindestnutzungen**

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>), ungünstig begrenzte Parzellen und Doppeleinfamilienhäuser sowie
- d. bei Aufteilung auf mehrere Baukörper.

<sup>2</sup> 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.

*Erläuterungen:*

*Absatz 1: Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen W-A und W-B sowie der Wohn- und Arbeitszone und den Arbeitszonen zielt auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. In diesen Zonen sind mindestens zwei Wohnungen zu realisieren, die je mit mindestens 60 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche auch gut nutzbare, eigenständige Wohnungen ermöglichen.*

*Die Gemeinde kann Ausnahmen zulassen und soll damit von dieser Mindestanzahl abweichen können, wenn das Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, erfüllt werden kann.*

*Absatz 2: Die haushälterische Bodennutzung gilt insbesondere auch in den Arbeitszonen. Hier sind künftig bei Neubauten mindestens zwei oberirdisch gewerblich genutzte Geschosse zu realisieren. Stark flächenverbrauchende, eingeschossige Gewerbegebäude sind damit neu nicht mehr möglich.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Fokus 4 - Neubühl, Dörfli*

## Art. 18 Grünflächen

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 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.

### Erläuterungen:

*Anstelle einer Grünflächenziffer wird festgelegt, welche Fläche bei einer Überbauung zu begrünen sind. Dabei ist es wesentlich, dass ein Bereich auch unterirdisch nicht überbaut werden darf. So kann diese Fläche vollwertig als Grünfläche gestaltet werden, auch den Bäumen wird genügend Wurzelraum gegeben. Die 20% werden immer auf die anrechenbare Grundstückfläche angewendet, welche nicht zur anrechenbaren Gebäudefläche zählt.*

*"Ökologisch und lokal-mikroklimatisch wertvolle Flächen" beziehen sich auf Bereiche in der Umwelt, die sowohl positive ökologische Auswirkungen haben als auch zur Verbesserung des lokalen und mikroklimatischen Umfelds beitragen. Dies umfasst Massnahmen und Bereiche, die die Artenvielfalt fördern, natürliche Ressourcen erhalten, Luft- und Wasserqualität verbessern, die Wärmeeinwirkung reduzieren, eine ausreichende Retention aufweisen, ökologische Korridore bilden, CO2 speichern, einen Erholungsraum bieten und gleichzeitig das Klima auf kleiner räumlicher Ebene positiv beeinflussen. Dies bedeutet, dass die aktive Gestaltung und Pflege von Grünflächen und offenen Räumen, ökologische Vorteile bieten und zur Förderung der Biodiversität und des ökologischen Gleichgewichts beitragen können.*

*Nicht zur Anwendung kommt diese Bestimmung in den Kern- und Arbeitszonen. Dies, da individuelle Anforderungen oder Rahmenbedingungen wie Parzellengrösse oder Nutzungsabsicht eine flexiblere, im Einzelfall zu prüfende Handhabung bedingen.*

### Umsetzung im Siedlungsleitbild:

*Leitsätze 1, 2, 4 und 8; Fokus 3 - Freiräume*

## 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. mauerartige 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.

#### Erläuterungen:

*Abs. 1: Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Der bereits heute weitgehend gültige Artikel wird an die neusten Anforderungen angepasst. Stützmauern und mauerartige Böschungen bleiben in der Höhe beschränkt. Terrainveränderungen (gestaltetes Terrain) dürfen das massgebende Terrain weiterhin um nicht mehr als 1.5 m Vertikalmass überragen.*

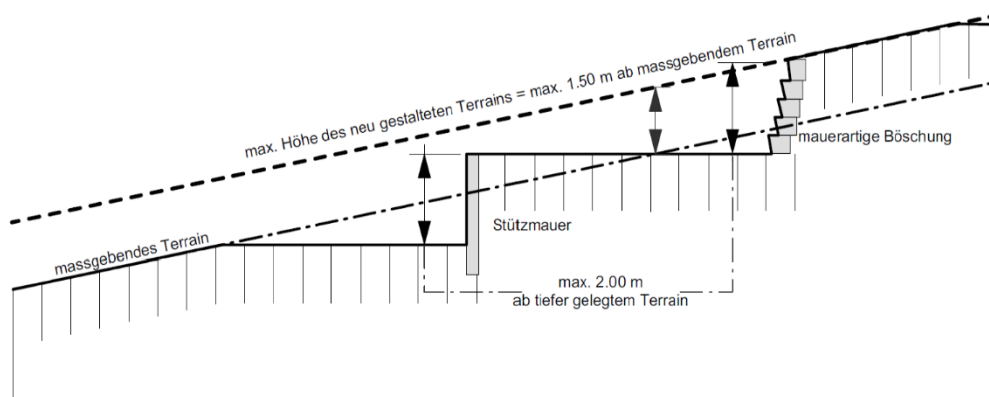
*Abs. 2: Um allzu grosse Abgrabungen zu verhindern, wird die maximale Höhe der Stützmauern und mauerartigen Böschungen beschränkt.*

*Abs. 3: Bei einer Neigung von mehr als 60° haben mauerartige Böschungen keinen natürlichen Charakter mehr und sind somit den Stützmauern gleichzustellen. Stützmauern und mauerartige Böschungen werden unter dem Begriff «Stützbauwerke» zusammengefasst.*

*Abs. 4: Weiter wird die Rückversetzung von Stützmauern und Böschungen klar definiert, womit mittels Stützmauer maximal eine Geländeneigung von 45° realisiert werden kann.*

*Abs. 5: Die Gemeinde kann bei architektonisch guter Umsetzung und in die Landschaft eingepasste Umgebungsgestaltung bei besonderen Umständen und bei Hauseingängen und Garageneinfahrten Ausnahmen zulassen (Abs. 5).*

*Abs. 6: Bei Naturobjekten gemäss Naturobjektinventar darf das Terrain weder verändert noch verdichtet werden. Dies dient dem Schutz und Erhalt der Landschaft.*



#### Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 8 – Qualitätssicherung/Eingliederung ins Landschaftsbild

#### Art. 20 Nutzungen für das Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nur in den folgenden Zonen erlaubt:

Arbeitszonen

#### Erläuterungen:

*Ein vollständiges Verbot von Nutzungen für das Sexgewerbe wäre nicht zulässig, da damit die Gewerbefreiheit verletzt würde.*

*Zulässig ist es aber, solche Nutzungen nur in Bauzonen vorzusehen, in denen die faktischen und ideellen Beeinträchtigungen weniger ins Gewicht fallen. In Weggis sind dies die Arbeitszonen.*

## Art. 21 Preisgünstiger Wohnraum

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Die Gemeinde regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

### Erläuterungen:

*Absatz 1: In den Gestaltungsplanpflicht-Gebieten gemäss Tabelle ist bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten ein bestimmter Anteil an preisgünstigem Wohnbau zu realisieren. Die dafür maximale ÜZ-Erhöhung wird ebenfalls bestimmt.*

*Die langfristige Sicherstellung des preisgünstigen Wohnbaus in Weggis ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Man ist drauf bedacht, dass man die soziale Durchmischung und Vielfalt in der Gemeinde gewährleistet. Preisgünstige Wohnmöglichkeiten ermöglichen es Menschen mit unterschiedlichen Einkommensniveaus, in der Gemeinde zu leben. Diese schaffen ein vielfältiges soziales Umfeld, das den Austausch zwischen verschiedenen Bevölkerungsgruppen fördert und das Dorfleben aktiv mitgestaltet.*

*Das Gebiet Hinder-Rain und Baume sind zwei unverbaute, grosse Freiflächen, welche sich für einen Anteil an preisgünstigem Wohnraum eignen. Bei beiden Gebieten sieht die Gemeinde die Möglichkeit zur geeigneten Eingliederung von preisgünstigem Wohnraum. In Ergänzung zu einer normalen Wohnnutzung erachtet sie es als problemlos, preisgünstigen Wohnraum zu integrieren. Aufgrund der etwas unterschiedlichen Lage und Erschliessung werden unterschiedliche Anteile festgelegt. Das Gebiet Hinder-Rain befindet sich bereits heute in einer höherwertigen Zone (W3), als das Gebiet Baume. Dies entspricht einer besseren Realisierbarkeit von preisgünstigen Wohnungen, wobei ein Eingriff eine grössere Wirkung hat. Zudem ist das Gebiet bereits heute als 2. Etappe ausgeschieden und entsprechend mit Priorität zu behandeln. Im Gebiet Hinder-Rain spielt die Zentralität zudem eine wichtige Rolle. Die ÖV-Erschliessung mittels Ortsbus ist ausreichend ausgestaltet. Dies stellt ein wichtiges Anliegen an preisgünstigen Wohnraum dar. Auch der Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten und sonstige öffentliche Infrastrukturen spielt eine wichtige Rolle, wobei das Gebiet Hinder-Rain aufgrund der Nähe zum Oberdorf, einen Vorteil hat. Aufgrund der Forderung an preisgünstigem Wohnraum, wird für diese beiden Gebiete eine ÜZ-Erhöhung gewährt.*

*Abs. 2: Die Gemeinde regelt die Anforderungen in einer separaten Verordnung. Dabei wird insbesondere «preisgünstig» definiert. Die langfristige Sicherstellung dieses Wohnraums muss in diesen Gebieten gewährleistet sein.*

### Umsetzung im Siedlungsleitbild:

*Leitsatz 2 – Dorf für alle, bezahlbarer Wohnraum für Familien*

## 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 In der Kernzone 1 darf bei Ersatz, Ausbau oder Veränderung von bestehenden Bauten das Ausmass des bei Altbauten oberirdischen Gebäudevolumens, der anrechenbaren Gebäudefläche und der talseitigen Fassadenhöhe respektive Gesamthöhe nicht überschritten werden. Geringfügige Volumenvergrösserungen sind zulässig. Weitergehende Veränderungen des Volumens kann die Gemeinde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 6 BZR in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gewähren.
- 4 In der Kernzone 1 sind Neubauten mit einer Gesamthöhe 2 und talseitigen Fassadenhöhe 2 von 15.50 m zulässig. Die Gemeinde legt die weiteren 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 Für die Kernzone 2 gilt folgendes:

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

- 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 mit einer Mindestneigung von 12° zulässig.
- 8 Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XII (Paradies) gilt folgendes:
  - a. Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen darf 452.50 m.ü.M nicht übersteigen. Der Gemeinderat 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 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### Erläuterungen:

*Absatz 1: Die Kernzone ist eine bestehende Zone, die die Erhaltung und Ergänzung der Ortskerne (Ober- und Unterdorf) in ihrer räumlichen und baulichen Struktur (Charakter) bezweckt. Dabei spielen Vorgärten*

und Aussenräume eine ebenso wichtige Rolle. Die Kernzone sichert ein belebtes und qualitativ hochwertiges Zentrum. Spezielle Aufmerksamkeit wird insbesondere der Nutzung (im Erdgeschoss) und der gesamtheitlichen Gestaltung der Räume (inkl. Strassenraum) geschenkt. Dabei wird das Dorfleben mit geeigneten Nutzungen, Ermöglichung von Verkaufs- oder Restaurationsnutzungen gesichert.

*Absatz 2: Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.*

*Absatz 3: Bei Ersatz, Ausbau oder Veränderung von Altbauten darf das Ausmass des bei Altbauten oberirdischen Gebäudevolumens, der anrechenbaren Gebäudefläche und der talseitigen Fassadenhöhe respektive Gesamthöhe nicht überschritten werden. Geringfügige Volumenvergrößerungen sind zulässig. Gemäss Verständnis der Gemeinde bewegen sich die zulässigen Vergrößerungen zwischen 0-10%. Über Weitergehende Veränderungen kann die Gemeinde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen gewähren.*

*Absatz 4: In der Kernzone 1 ist bei unbebauten Grundstücken eine Gesamthöhe 2 und talseitigen Fassadenhöhe 2 von 15.50 m zulässig. Dies entspricht 4 sichtbaren Vollgeschossen, davon ein zu 100% nutzbares Dachgeschoss mit Schrägdach. Durch die vollständige Nutzung des Dachgeschosses ist die maximale Gesamthöhe gegenüber dem heutigen BZR leicht reduziert. Die Gemeinde legt die weiteren Baumasse (ÜZ) unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.*

*Absatz 5: Die Kernzone 2 kommt im Gebiet der Erweiterung der Kernzone im Hinterdorf zu tragen. Obwohl dieses Gebiet einen Kernzonen-Charakter aufweist, weist es standorttypisch andere Volumen auf als die bisherige Kernzone. Aus diesem Grund ist es zweckmässig, wenn eine um rund 1 Stockwerk geringere Höhe festgelegt wird. Dadurch wird eine höhere Überbauungsziffer ermöglicht, wodurch eine höhere Dichte erreicht wird. Bei unbebauten Grundstücken wird eine Überbauungsziffer von 0.33 festgelegt. Es gilt eine Gesamthöhe 2 von 12.50 m. Dies entspricht 3 sichtbaren Vollgeschossen, davon ein zu 100% nutzbares Dachgeschoss mit Schrägdach.*

*Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, ist eine separate Überbauungsziffer möglich. Die ÜZ-4 für Klein- und Anbauten beträgt 0.08 (8%) der anrechenbaren Grundstücksfläche.*

*Der Grenzabstand wird im Sinne von § 122 Abs. 2 PBG festgelegt. Der geringe Grenzabstand soll eine geeignete Bauweise auch auf kleinen Grundstücken zulassen.*

*Absatz 6: In den Kernzonen 1 und 2 besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen und Überbauungsziffern. Die aufgeführten Werte sind also nicht geschuldet, sondern sind abhängig von der Eingliederung ins Ortsbild.*

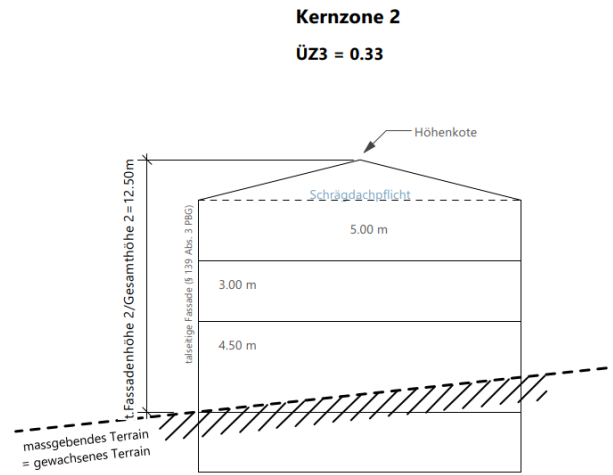
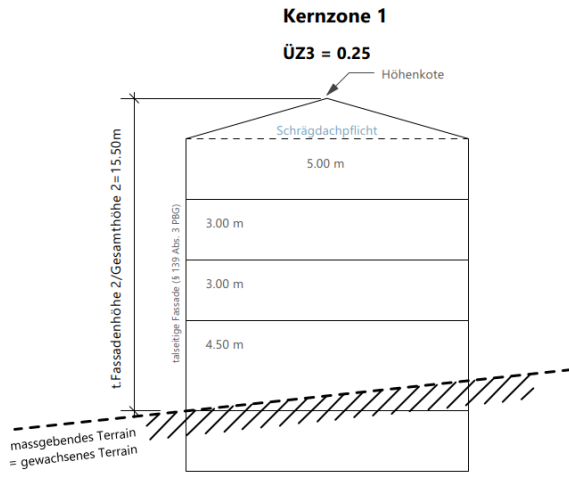
*Absatz 7: Es sind nur Schrägdächer mit einer Mindestneigung von 12° zulässig.*

*Absatz 8: In speziell gekennzeichneten Gebieten können zusätzliche Anforderungen gelten. Diese Anforderungen gelten für das Gebiet Paradies. Aufgrund des aufgehobenen Gestaltungsplans werden die Qualitäten in diesen zusätzlichen Anforderungen geregelt.*

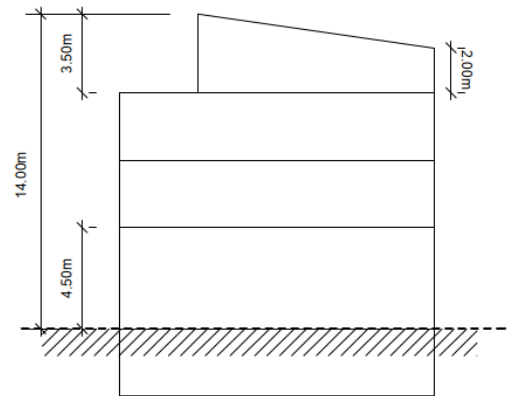
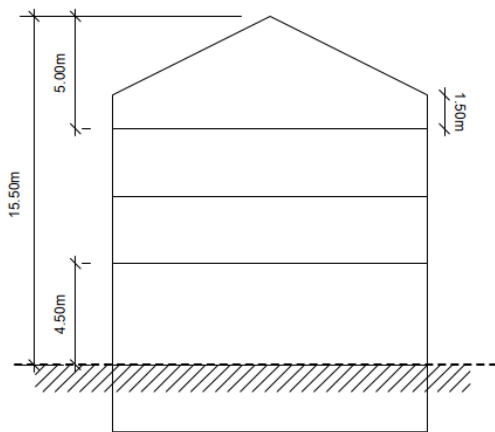


# Höhenskizzen

**NEU:**



**ALT:**



Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Fokus 1 – Dorfzentrum – Ortsbauliche Qualitäten

## 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 m<sup>2</sup>. 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 Grundstückseigentümer festgelegt.
- 5 Neubauten und Umbauten haben sich hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnungen gut ins Ortsbild 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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), V (Hinterdorf) und VI (Hinderdorf) sind im Bereich des Seeufers nur Bauten mit einer Gesamthöhe sowie talseitiger Fassadenhöhe von 7.50 m zulässig. Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet 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 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.
- 11 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### *Erläuterungen:*

*Absatz 1&2: Die Kur- und Hotelzone ist eine bestehende Zone für Bauten und Anlagen, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dient und dementsprechende Bauten und Anlagen, dazugehörige Nebeneinrichtungen und Gebäude sowie den Hotels zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Angestellte beinhaltet. Angestellte sind dahingehend definiert, dass dies Personen sind, die in der Kur- und Hotelzone in Weggis, Greppen und Vitznau arbeiten. Massgebend ist der Arbeitsvertrag.*

*Absatz 3: Dieser Absatz legt fest, dass nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden darf. Eine Befreiung der Gestaltungsplanpflicht kann von der Gemeinde nur dann erfolgen, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Gestaltungspläne geschaffen wird.*

*An gewissen im Zonenplan eingezeichneten Stellen, sind nur Neubauten mit einer Gesamthöhe von 7.50 m zulässig, bislang waren eingeschossige Bauten zulässig. In der Praxis bezog sich die Vorgabe der eingeschossigen Bauweise auf 1 Vollgeschoss, womit auch ein Dachgeschoss realisiert werden konnte. Dies wurde mit der neuen Regelung nun so definiert, dass zwei sichtbare Geschosse realisiert werden können.*

*Absatz 4: Die zulässigen Nutzungsmasse werden im Gestaltungsplan vom Gemeinderat unter Beachtung des Schutzes der Umgebung, des Orts- und Landschaftsbildes und der Interessen der Grundstückeigentümer festgelegt.*

*Absatz 5: Die Ortsbildverträglichkeit aller Neu- und Umbauten ist massgebend.*

*Absatz 6: Für das Gebiet Park Hotel ist eine Überbauungsziffer von 0.60 festgelegt. Es ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich. Für die betroffenen Grundstücke gelten zudem Höhenbeschränkungen und/oder bestimmte Gebäudelängen.*

*Absatz 7. Für die im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiete III, IV, V und VI im Oberdorf und Hinderdorf sind im Bereich des Seeufers nur Bauten mit einer Gesamthöhe sowie talseitiger Fassadenhöhe von 7.50 m zulässig. Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet 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.*

*Absatz 8: Die Grundeigentümerschaft kann bis zu 25% der Hauptnutzfläche (HNF) der realisierten Nutzung (der Zeitpunkt der Realisation der Baute ist massgebend) einer anderen Nutzung, einer Fremdnutzung, zuführen. Mit diesen Fremdnutzungen sind auch gewerbsmässig touristisch genutzte Wohnungen wie Longstay-, Wohnungen zur Kurzzeitvermietungen (wie z.B. AirBnB) und dergleichen gemeint. Diese Fremdnutzung kann im selben aber auch in einem separaten Gebäude innerhalb eines zusammenhängenden Areals realisiert werden. Im Tourismussegment unterscheidet man zwischen Langzeitaufenthalten (Longstay) und Kurzeitaufenthalten (Shortstay). In den meisten Fällen wird die Grenze bei einem Aufenthalt von vier Wochen gezogen. Dies ist auch für die Gemeinde Weggis massgebend. Die Abwägung, welche gewerbsmässigen, touristischen Nutzungen gemeint sind, liegt im Ermessen des Gemeinderates. Das Zweitwohnungsgesetz ZWG ist zu beachten und geht jederzeit vor.*

*Absatz 9: Bei denkmalgeschützten Hotelgebäude oder solche dies sich im kantonalen Bauinventar befinden, beträgt der Fremdnutzungsanteil 35%. Dies gilt auch dann, wenn der maximale Fremdnutzungsanteil auf dem gesamten Areal gemäss Abs. 8 überschritten wird.*

*Absatz 10: Die öffentliche Zugänglichkeit von Hotelarealen soll neu festgeschrieben werden. Dabei ist die Meinung, dass die Restaurations- bzw. Hotelbetriebe der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen. Eine entsprechende Gewährleistung soll im Gestaltungsplan oder in der Baubewilligung aufgezeigt werden. Die Gemeinde legt die öffentlichen Nutzungen fest.*

#### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 6 – Kur- und Hotelzone, Fokus 6 – Hotelareale, Fokus 8 – Rigi Kaltbad*

## Art. 24 Wohnzone W-A; W-B; W-C und W-D

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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. Terrassenhäuser gemäss Art. 14 BZR sind davon ausgenommen.

<sup>4</sup> Für Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 400 m<sup>2</sup> kann die Gemeinde geringfügige Abweichungen von der unter Abs. 2 lit. d) definierten Überbauungsziffer bewilligen.

<sup>5</sup> Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet VIII (Obermättli) gilt für Neubauten und neu bauähnliche Umbauten folgendes:

- Anstelle der Überbauungsziffer gelten die im Zonenplan eingetragenen und in Anhang 5 vermassten Baubereiche sowie die eingetragenen Meereshöhen und Schnitte.
- Die Gemeinde legt das massgebende Terrain im Rahmen des Baubewilligungsverfahren fest.

<sup>6</sup> Für im speziell bezeichneten Bereich XIII (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.

### Erläuterungen:

#### Grundsätzliches:

*Bisher existierten in Weggis vier verschiedene Wohnzonen und diverse Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Durchgrünter Quartiercharakter, Bewahren, Weiterentwickeln, usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus Siedlungsleitbild gezogen und mit den bestehenden Zonen abgeglichen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können, sollen oder müssen. Allerdings finden grundsätzlich keine Abzonungen statt. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen.*

*Absatz 1 regelt den Nutzungszweck.*

*Absatz 2: Es werden 4 verschiedene Wohnzonen ausgedehnt (Wohnzonen A-D). Die Zuweisung der bisherigen Zonen wird wie folgt vorgenommen:*

3-geschossige Wohnzone A (AZ von 0.65) ⇒	Wohnzone A
3-geschossige Wohnzone B (AZ von 0.4) ⇒	Wohnzone B
2-geschossige Wohnzone A (AZ von 0.25) ⇒	Wohnzone C
2-geschossige Wohnzone B (AZ von 0.2) ⇒	Wohnzone D

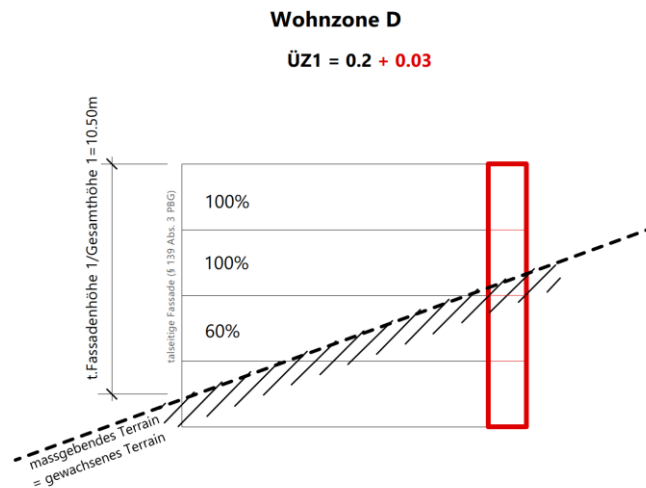
*Die Masse ergeben sich aus der heute realisierbaren Höhe (Geschossigkeit) und Dichte (Ausnutzungsziffer) und wurden für die neue Baumasse umgerechnet (talseitige Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Überbauungsziffer). Dabei wurden die folgenden Grundsätze verfolgt:*

- *In der «klassischen» Einfamilienhauszone W-C & W-D (ehemalige W2) wurde eine Wohnbaute mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogeannter Grundtyp). Für diesen wurde eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei sichtbare Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in leichten Hanglagen als Sockel benötigt wird und das zur Ausgestaltung des Daches gebraucht werden kann. Analog wurde für die weiteren Zone eine Reserve von 1.50 m angewandt.*
- *Jedes Quartier in den bisherigen Wohnzonen wurde auf den „Grundtyp“ geprüft. Dabei wurde die bestehende Baustruktur, Gestaltungspläne und das heute noch gültige BZR berücksichtigt.*
- *Grundsätzlich wurde mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).*
- *Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wurde für Schrägdächer eine höhere Gesamthöhe/talseitige Fassadenhöhe 2 definiert. Bei der Realisierung eines Schrägdaches gilt die talseitige Fassadenhöhe 2.*
- *Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, wurden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wurde eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf wurden Umzonungen vorgenommen oder ergänzende Bestimmungen über ein Gebiet erlassen, so dass die bisher mit Gestaltungsplan zulässige Bauweise künftig auch ohne Gestaltungsplan möglich bleibt. Sofern eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Grundnutzung durch einen Gestaltungsplan realisiert werden konnte, wurde eine Aufzonung nur dann geprüft, wenn nicht durch die erneute Erarbeitung eines GP wieder die gleiche Nutzung erreicht werden kann. So wurde eine systematische Aufzonung vermieden.*
- *Die Wohnzonen W3A und W3B (neu W-A und W-B) bleiben in ihrer Dichte mindestens erhalten. Die Überbauungsziffer entspricht mindestens der heute möglichen AZ. Bei der Wohnzone W-A wurde auf eine ÜZ-2 verzichtet. Ziel ist es in dieser Zone, welche sehr zentral ist, 4 sichtbare Geschosse zu erreichen.*

Zonenart	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR
3-geschossige Wohnzone A, Neue Wohnzone A	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 13.5 m / 15.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.5 m Gesamthöhe 2 neu = 15.0 m
3-geschossige Wohnzone B, Neue Wohnzone B	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 5.0 m Gesamte Höhe = 13.5 m / 15.5 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.5 m Gesamthöhe 2 neu = 15.0 m
2-geschossige Wohnzone A, Wohnzone C	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 4.5 m Gesamte Höhe = 10.5 m / 11.5 m	Gesamthöhe 1 neu: 10.5 m Gesamthöhe 2 neu: 11.5 m
2-geschossige Wohnzone B, Neue Wohnzone D	2 Vollgeschosse = 6.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 3.5 m Gesamte Höhe = 10.5 m / 11.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 10.5 m Gesamthöhe 2 neu = 11.0 m

Die Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer ist im Planungsbericht aufgezeigt. Die Definition der Überbauungsziffern findet sich in Art. 15 BZR.

Absatz 3: Weiter wurde für Gebäude in allen Wohnzonen, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 40 % aufweist, bei allen Überbauungsziffern eine Erhöhung von 0.03 gewährt. Dabei können die bereits heute möglichen Volumen in Hanglagen realisiert werden.



**Beispielrechnung:**

Insgesamt zu ca. 86% nutzbar bei einer Neigung von 40%.

$$1000\text{m}^2 \times 0.2 = 200\text{m}^2 \times 86\% = 172\text{m}^2 + 0.03 \text{ ÜZ} = 202\text{m}^2$$

Absatz 4: Auf Parzellen die kleiner als 400 m<sup>2</sup> sind kann mit den jetzigen Überbauungsziffern keine ausreichende Gebäudefläche realisiert werden. Um trotzdem eine Wohnnutzung zu ermöglichen, wurde vom Gemeinderat eine ÜZ entsprechend der bestehenden Struktur festgelegt. Dies betrifft insbesondere die Wohnzone-D.

Absatz 5: Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet VIII im Obermättli gelten anstelle der Überbauungsziffer die im Zonenplan eingetragenen Baubereiche gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan und die im Anhang 5 eingetragenen Höhen.

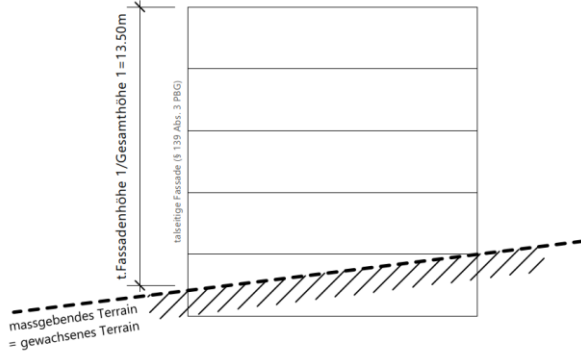
Absatz 6: Um den Charakter der Seeuferparzellen und Bauvolumen im Gebiet Grütschelen beizubehalten, sind für im speziell bezeichneten Bereich XIII (Grütschele) Wohnnutzungen nur im Umfang des bestehenden Wohngebäudes zulässig. Auf den restlichen Flächen sind nur Freizeitznutzungen gestattet, die in direktem Zusammenhang mit der Wohnnutzung im bestehenden Gebäude stehen.



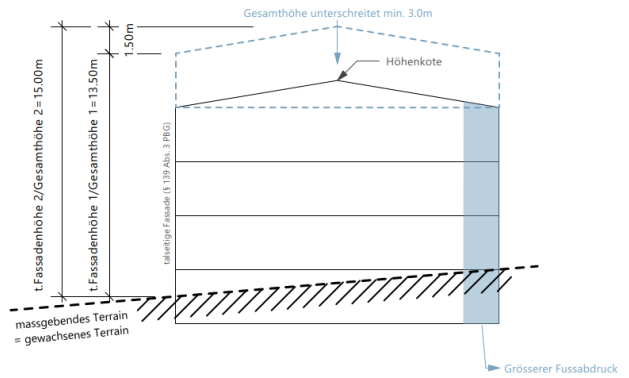
### Dreigeschossige Wohnzone B – W-B NEU:

#### Wohnzone B

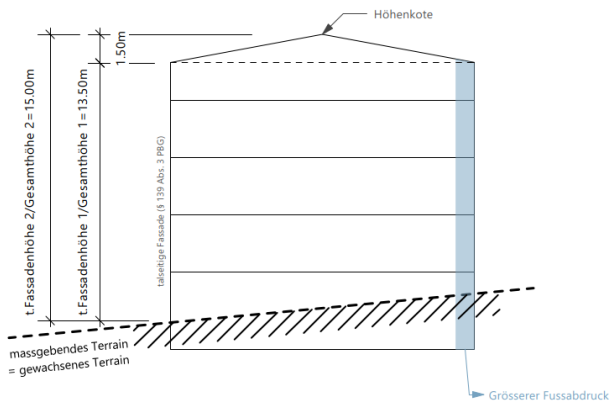
ÜZ1 = 0.25



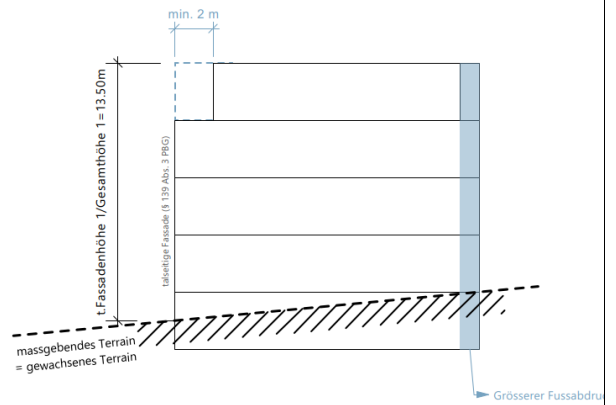
ÜZ2 = 0.32



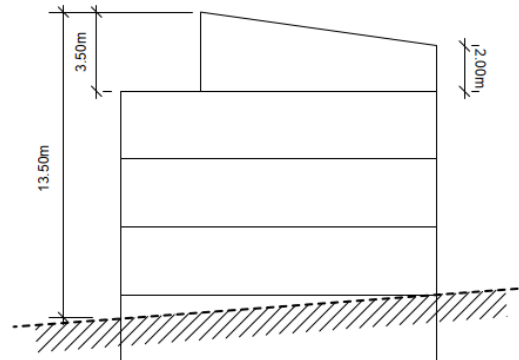
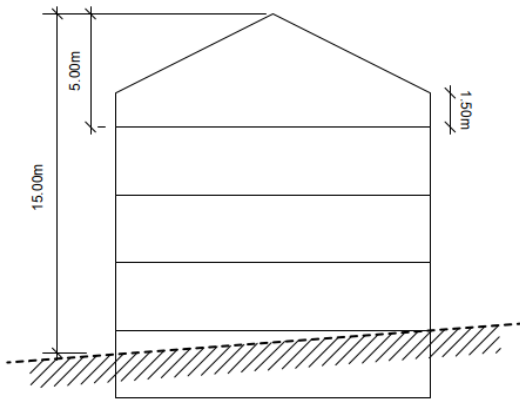
ÜZ3 = 0.27



ÜZ3 = 0.27

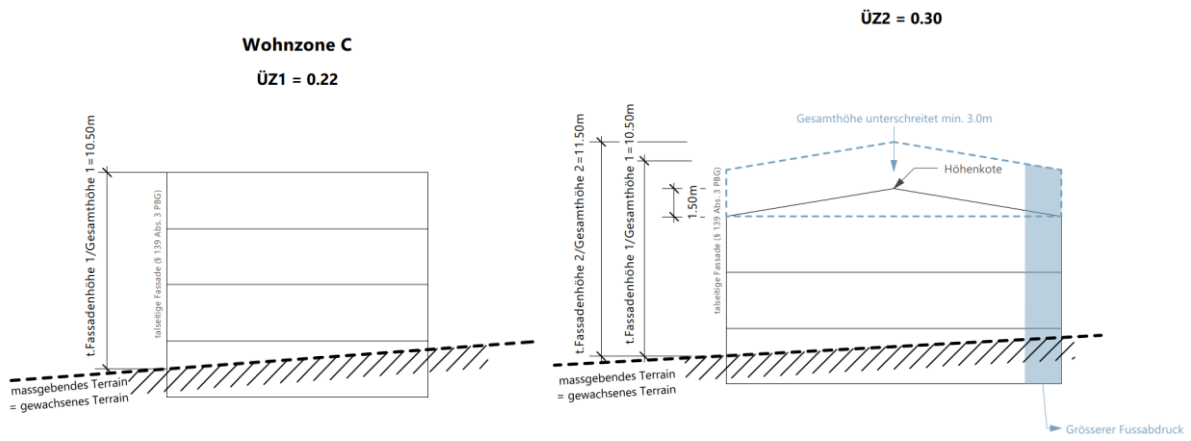


### Dreigeschossige Wohnzone W3B ALT:

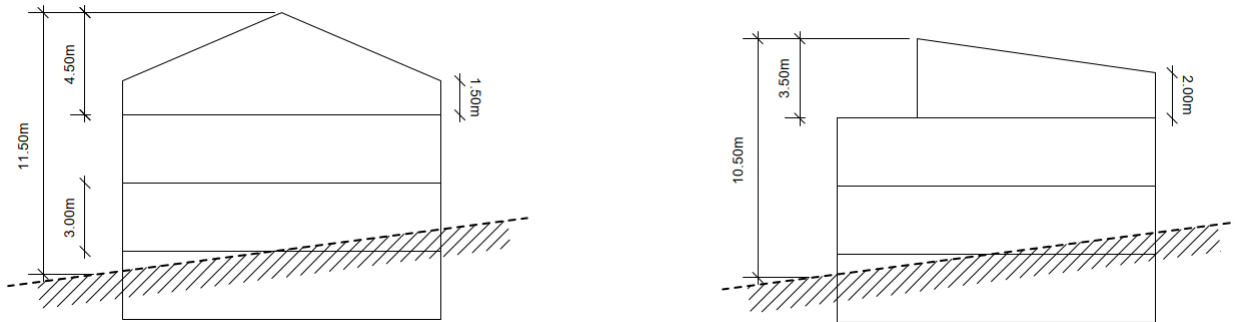




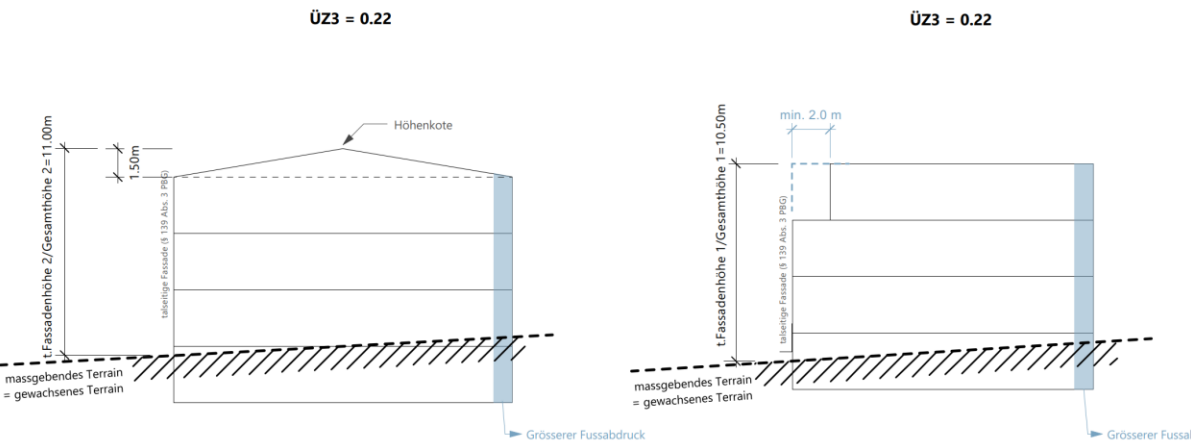
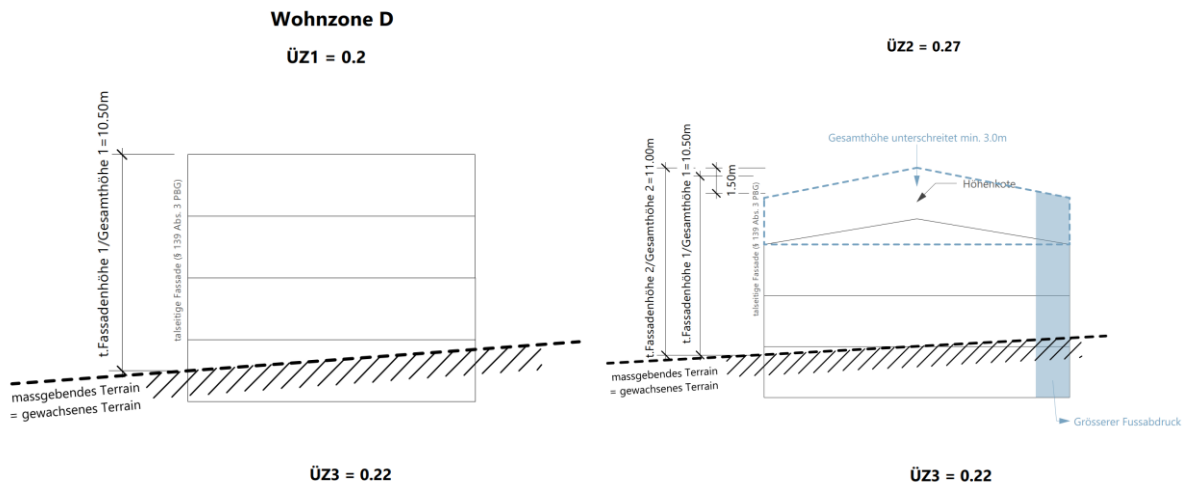
**Zweigeschossige Wohnzone A – W-C NEU:**



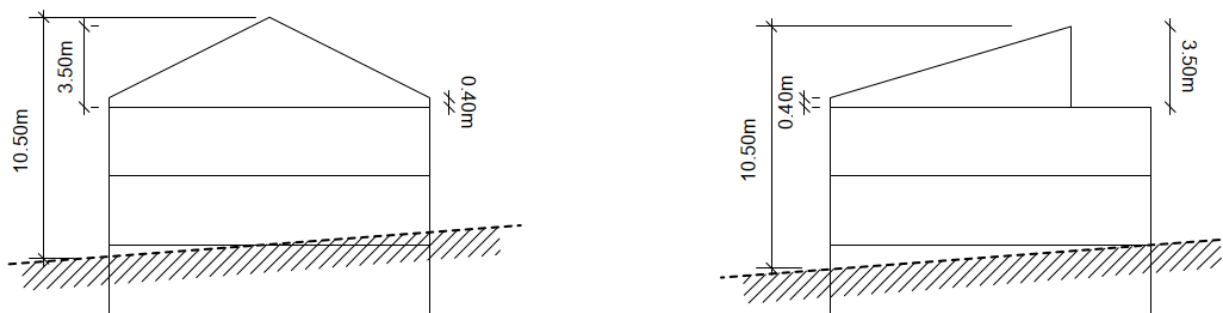
**Zweigeschossige Wohnzone A – W2A ALT:**



**Zweigeschossige Wohnzone B – W-D NEU:**



### Zweigeschossige Wohnzone B – W2B ALT:



Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 2 – Erhalt der Qualitäten, Fokus 4 – Areal Dörfli, Fokus 5 – Ortseingang Weggis, Fokus 6 – Weggis West

### Art. 25 Erhaltungszone Wohnen (E-W)

- 1 Die Erhaltungszone Wohnen 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 sinngemäss § 14a PBV.
  - b. Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext einzuordnen.
  - c. Die Frei- und Aussenräume weisen hohe Qualitäten auf (Gestaltung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, extensiv bewirtschafteten Blumenwiesen). Sie sind mindestens in der heutigen Qualität 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.

Erläuterungen:

*Absatz 1&2: Die Erhaltungszone Wohnen (E-W) dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen und Strukturen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht übersteigen. Die Parzellen, die der neuen Erhaltungszone Wohnen zugeteilt werden, sind aufgrund ihrer Bestimmungen nicht weiter überbaubar, bzw. eine Verdichtung nicht weiter möglich. Im Gebiet Rigi Kaltbad wurde die Erhaltungszone Wohnen überbauten Parzellen zugeteilt, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befinden und somit nicht neu oder weiter überbaut werden können und/oder Parzellen, bei welchen das Gebäude durch die Ortsbildschutzlinie eingeschränkt wurde.*

Abs. 3: Im Gebiet Rigi Kaltbad sind geringfügige Volumenvergrößerungen im Sinne von Art. 62 Abs. 4 auch ausserhalb der Ortsbildschutzlinie möglich.

Abs. 4: Hier werden zusätzliche Anforderungen geregelt. Ortsbauliche und landschaftliche Qualitäten, sowie eine attraktive Aussenraumgestaltung werden vorausgesetzt.

Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 2 – Erhalten der Qualitäten, Fokus 1 – Dorfzentrum, Fokus 8 – Rigi Kaltbad

## 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. 60 Abs. 2, kann die Gemeinde die Aufstellung eines Gestaltungsplanes verlangen.

4 Für Grundstücke mit einer Fläche von weniger als 400 m<sup>2</sup> 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 neu bauähnliche Umbauten nur Arbeitsnutzungen erlaubt.

Erläuterungen:

Im **rechtskräftigen Zonenplan** ist nebst den Kernzonen, die Wohn- und Arbeitszone jene Zone, die Wohnen und Arbeiten kombiniert. Diese ist hauptsächlich im Gebiet Weiher/Zopf ausgeschieden. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohn- und Arbeitszone (Bewahren, Weiterentwickeln, usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzung wurde nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen und mit der bestehenden Zone abgeglichen. Bisher verfügte die Wohn- und Arbeitszone über eine Ausnutzungsziffer von 0.70.

Absatz 1 regelt den Nutzungszweck.

Absatz 2: Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen. Die Wohn- und Arbeitszone A (W-Ar) erlaubt eine Gesamthöhe 1 von 13.50 m bzw. Gesamthöhe 2 von 15.00 m für Gebäude mit Schrägdächer.

Zonenart	Höhe gemäss heutigem BZR	Höhe gemäss neuem BZR
Wohn- und Arbeitszone A	3 Vollgeschosse = 9.0 m 1 Dachgeschoss = 3.0 m / 4.5 m Gesamte Höhe = 13.5 m / 15.0 m	Gesamthöhe 1 neu = 13.5 m Gesamthöhe 2 neu = 15.0 m

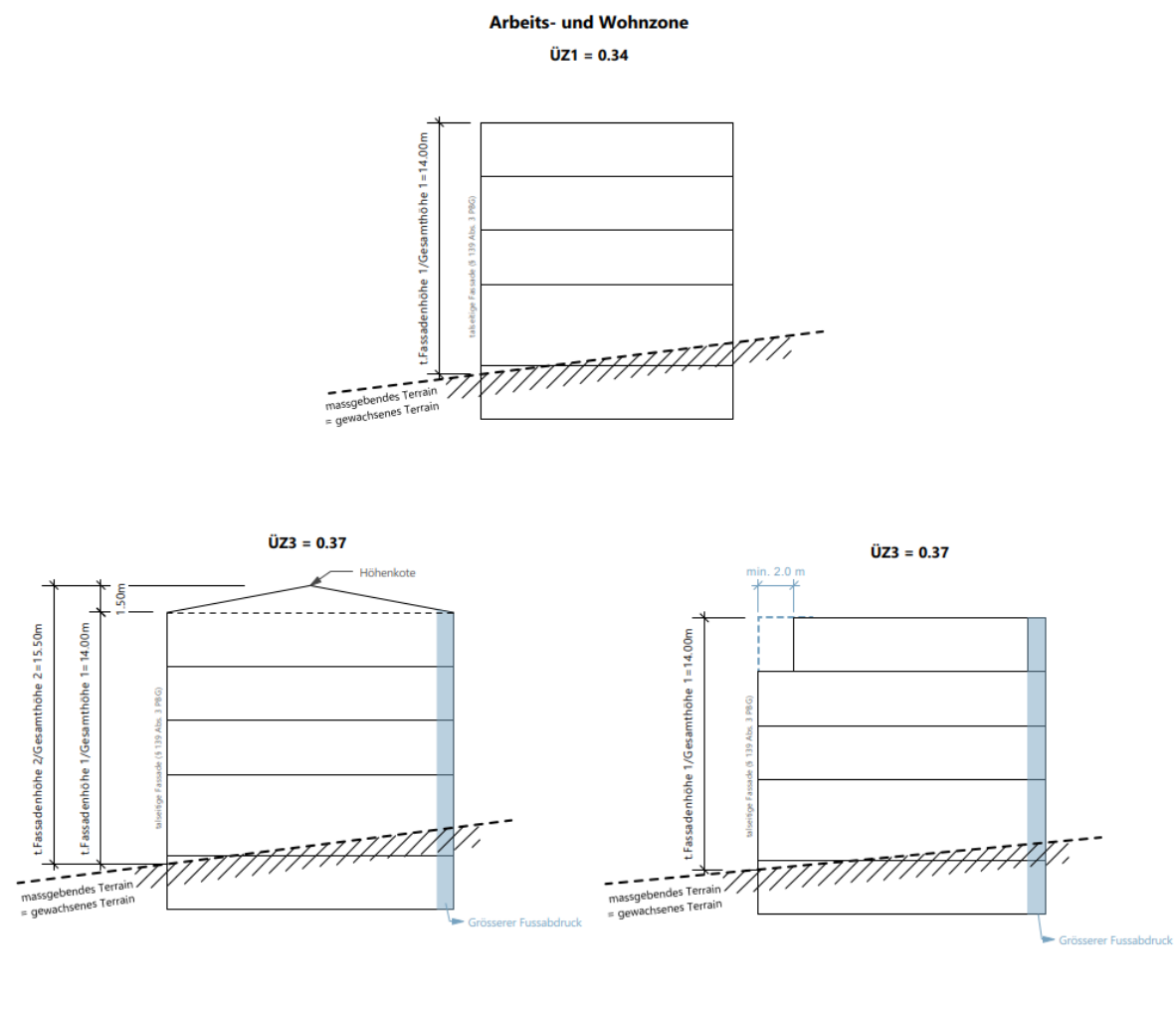
Die Grenzabstände richten sich nach § 122 Abs. 1 PBG.

Absatz 3: Die heutige Wohn- und Arbeitszone (AW3, Geschäftszonen, Wohn- und Gewerbebezonen) legt die gewerblich nutzbare Fläche in mindestens einem Geschoss mit 50% der realisierten oder der gemäss Gestaltungs- oder Bebauungsplan nutzbaren Fläche fest. Die Gemeinde kann bei Vorliegen besonderer Umstände Abweichungen von diesem Verhältnis gestatten und unabhängig von der Mindestfläche, einen Gestaltungsplan verlangen.

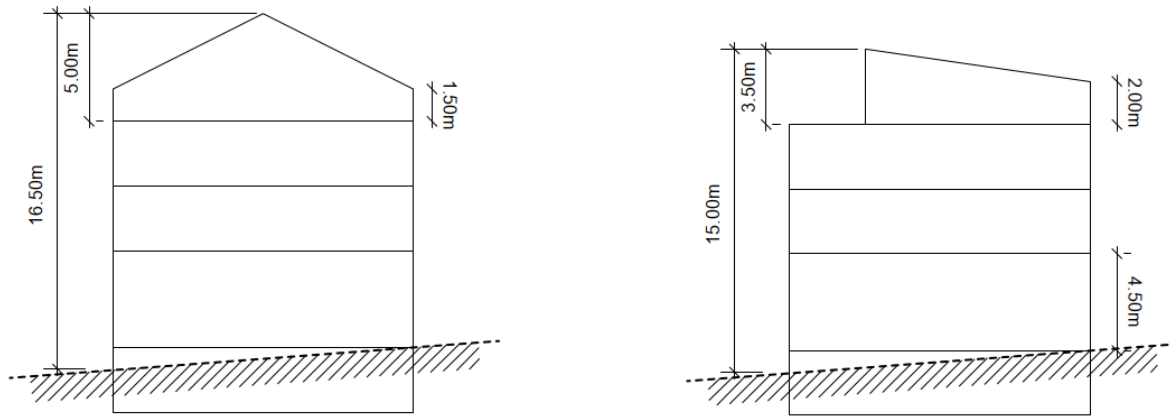
Absatz 4: In den im Zonenplan mit einer Signatur versehenen Gebieten können abweichende Bestimmungen gelten.

### Höhenskizzen:

#### NEU:



**ALT:**



*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Fokus 4 – Areal Neubühl und Dörfli*

### **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.

*Erläuterungen:*

*In den Arbeitszonen gilt - wie gegenwärtig schon – nur eine Gebäudehöhe. Einheitliche Vorgaben bezüglich Dichte, Gebäudelängen und Abstände kann die Gemeinde unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festlegen.*

*In der Arbeitszone Weiher 1 wird eine Gesamthöhe von 16.00 m festgelegt. Die Höhe wurde vom Gestaltungsplan Gewerbe und Sport vom 10.09.2021 abgeleitet. Dabei ist der Gestaltungsplanbonus bereits berücksichtigt. Dabei ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, wobei emissionsreiche Industrie sowie Wohnnutzungen, ausgenommen für den Betrieb notwendigen Wohnraum, nicht erlaubt sind. Die Gemeinde legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Wesentlich ist insbesondere die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde kann ein Gestaltungsplan verlangen, damit aufgezeigt werden kann, wie der für die Gemeinde wesentliche Ortseingang gestaltet wird.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Fokus 5 – Ortseingang Zopf und Weiher*

## Art. 28 Arbeitszone Weiher 2 (Ar 2)

- <sup>1</sup> Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
- <sup>2</sup> Zulässig sind Bauten mit:  
Im östlichen Bereich, 1 Gebäude mit max. Gebäudefläche von 900 m<sup>2</sup>:  
Gesamthöhe 1: 26.0 m  
Im restlichen Bereich alle weiteren Bauten:  
Gesamthöhe 1: 18.0 m
- <sup>3</sup> Die Gemeinde legt die weitere 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.

### *Erläuterungen:*

*In der Arbeitszone Weiher 2 wird eine höhere Dichte dank einer grösseren Höhe gegenüber der Arbeitszone Weiher 1 möglich. So besteht die Möglichkeit für eine Verdichtung der Arbeitszone, ohne dass zusätzliches Bauland eingezont werden muss. Der Nutzungszweck verdeutlicht, dass eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Emissionsreiche Industrie sowie Wohnnutzungen sind nicht erlaubt. In der Arbeitszone Weiher 2 werden die maximalen Höhen festgelegt, damit in der Nachbarschaft Sicherheiten geschaffen werden und die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild garantiert wird. Am Knoten Kantonsstrasse – Röhrlistrasse ist ein höheres Haus möglich. In allen weiteren Bereichen der Arbeitszone Weiher 2 sind maximal 18.0 m hohe Bauten möglich. Die weitere Masse legt die Gemeinde, analog zu den Vorschriften in der Arbeitszone Weiher 1, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Wesentlich ist insbesondere die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde kann eine Umgebungsgestaltung verlangen, damit aufgezeigt werden kann, wie der für die Gemeinde wesentliche Ortseingang gestaltet wird. Die Gestaltungsgrundsätze dienen als Richtlinie für die Prüfung einer sauberen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Gestaltung des Ortseingangs von Weggis.*

### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Fokus 5 – Ortseingang Zopf und Weiher*

## Art. 29 Sonderbauzone Röhrlı (SbR)

- <sup>1</sup> Die Sonderbauzone Röhrlı bezweckt die Erhaltung und Erweiterung der bestehenden privaten Arbeitsnutzungen.
- <sup>2</sup> Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind zugelassen. Ausgeschlossen sind private publikumsintensive Betriebe, Nutzungen mit Verkauf an Endverbraucher sowie Wohnungen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> Die zulässigen Nutzungsmasse und Gebäudeabmessungen werden im Baubewilligungsverfahren unter Beachtung der Ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen durch den Gemeinderat festgelegt.
- <sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

### *Erläuterungen:*

*Der Zweck der Sonderbauzone Röhrlı ist möglichst offen formuliert. Die Sonderbauzone Röhrlı beinhaltet einen Werkhof und eine Recyclinganlage. Nur Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind dementsprechend erlaubt.*

*In diesem Gebiet bestehen zudem Baulinien, welche im Zonenplan grundeigentümergebunden festgelegt werden. Die bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand geschützt.*

### **Art. 30 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)**

- <sup>1</sup> 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 Zonen-zweck entsprechen.
  - <sup>2</sup> Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.
  - <sup>3</sup> In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.
- <sup>1</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 1.

*Erläuterungen:*

*Verweis auf § 48 PBG.*

*In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten und Anlagen zulässig, die überwiegend für öffentliche Aufgaben benötigt werden.*

*Die jeweiligen Nutzungen sind den einzelnen Gebieten im Anhang zugewiesen. Gleiches gilt für die Lärmempfindlichkeitsstufe.*

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

- <sup>1</sup> 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 etc. mit den zugehörigen Freiflächen zulässig. Private Bauten und Anlagen dürfen erstellt, betrieben und unterhalten werden, sofern sie den öffentlichen und touristischen Zielen nicht entgegenstehen.
- <sup>2</sup> 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.

*Erläuterungen:*

*Verweis auf § 49 PBG.*

*Aufgrund der Umzonung der ursprünglich angedachten Pferdesportnutzung im Gebiet «Kruelen» entfallen gegenüber bisher die zwei letzten Absätze.*

*Absatz 1: beschreibt den Zweck der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF).*

*Absatz 2: Die Benützung durch die Öffentlichkeit muss gewährleistet sein. Die Gemeinde legt entsprechend der Nutzung und Baumasse im Einzelfall fest.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 5 – Sportplätze, Fokus 5 – Ortseingang Zopf und Weiher*



## Art. 32 Grünzone A & B (Gr-A, Gr-B)

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

### *Erläuterungen:*

#### *Verweis § 50 PBG*

*Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen. Zusätzlich werden insbesondere auch Freiräume aus Gestaltungsplangebieten der überlagerten Grünzone B zugewiesen.*

*Die Grünzonen A wird als Grundnutzung ausgeschieden. Die Grünzone B wird als Überlagerung ausgeschieden.*

*Wird eine überlagerte Grünzone B ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar.*

*Der Grünzone A wird im Anhang 2 des BZR eine Zweckbestimmung zugewiesen.*

*Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die allgemeinen Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen.*

### Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 4 – Durchgrünung, Fokus 3 – Freiräume, Fokus 6 - Grünstrukturen

### Art. 33 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- 1 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).
- 3 Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

#### *Erläuterungen:*

*Neu wird die Grünzone Gewässerraum Gr-G eingeführt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes. Die Grünzone Gewässerraum wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.*

#### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 4 – Durchgrünung*

### Art. 34 Verkehrszonen

- 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.

#### *Erläuterungen:*

*Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (UeG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Weggis nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.*

### Art. 35 Bootshafenzone

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.

#### *Erläuterungen:*

*Die Bootshafenzone dient der Parkierung und dem Anlegen von Booten und den entsprechenden Bauten und Anlagen.*

### Art. 36 Flanierzone

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Die Flanierzone wird im Zonenplan einer Grundnutzung überlagert.

#### *Erläuterungen:*

*Entlang der Seestrasse, von Chalet Antique bis zum Hotel National (Kreuzstrasse; siehe Abbildung), soll die Erdgeschossnutzung funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Dabei ermöglicht man einen belebten Strassenraum und bietet dem Gewerbe Räumlichkeiten sich zu entwickeln. Wohnnutzungen sind grundsätzlich nicht erlaubt, ausser wenn es sich um Atelierwohnen handelt. Wohnungen grenzen sich erfahrungsgemäss vom Strassenraum ab.*

*Auch in der Kur- und Hotelzone soll wenn möglich das Erdgeschoss funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet werden. Die Gemeinde kann jedoch Ausnahmen gewähren, wenn dies für den Erhalt und die Weiterentwicklung von bestehenden Nutzungen nötig ist.*

#### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 2 – Erhalt der Qualitäten, Räume der Begegnung und Belebung, Leitsatz 5 – geeignete Rahmenbedingungen für Gewerbebetriebe, Fokus 1 – Adressierung zum Strassenraum, Strassenraum beleben, Fokus 2 – Aufwertung öff. Raum, Fokus 3 – Freiraumachse Seeufer*

### 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, Restaurations- 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.

#### Erläuterungen:

*Die Kernzone Rigi Kaltbad betrifft das Wohngebäude Résidence und das an den Dorfplatz grenzende Gebäude Zentrum 2. Dabei sind neben Wohnnutzung auch Läden, Restaurations- und Hotelbetriebe, sowie Anlagen der Bahnbetriebe erlaubt. Ziel ist es, den Bestand in seiner Höhe und seinem Volumen zu sichern. Ausgenommen sind Volumenvergrösserungen durch Aussenisolationen und Dachsanierungen. Weitergehende Veränderungen werden durch den Gemeinderat entschieden.*

*In Anlehnung an Art. 9 wird hier verschärft. Neue Zweitwohnungen sowie Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen sind nicht zulässig.*

#### Umsetzung im Siedungsleitbild:

*Siedungsleitbild: Leitsatz 7 – Wohnqualität, Fokus 8 – Rigi Kaltbad*

#### 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 eingliederte 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 Aussichsmöglichkeiten 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.

- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet X (Rigi Kaltbad) gilt für Neubauten und neu-  
bauähnliche Umbauten:
  - a. Im Bereich Rigi Kaltbad West 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.
  - b. 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.
  - c. 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 m<sup>3</sup> 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.
  - d. 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.
- <sup>5</sup> Für das im Zonenplan speziell gekennzeichnete Gebiet XI (Staffelhöhe) kann die Gemeinde bei Vorlage eines Gutachtens und allenfalls gegen Sicherheit von der gesamten Hauptnutzfläche (HNF) bis zu 25 %, höchstens aber 500 m<sup>2</sup>, einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies für die Erweiterung oder Erneuerung eines Hotelbetriebes wirtschaftlich erforderlich ist.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> 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.
- <sup>9</sup> Eine negative Massenbilanz beim Aushub pro Gebäude oder Areal ist nicht zulässig. Die Massenbilanz ist im Rahmen der Baubewilligung auszuweisen.
- <sup>10</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

*Erläuterungen:*

*In den Grundsätzen entspricht dieser Artikel dem Art. 23 Kur- und Hotelzone.*

*Die architektonische Qualität, die Bildung eines bedeutsamen Ortskerns, die optimale Einbindung der Bahnanlagen ins Gesamtkonzept, sowie die Sicherstellung grosszügiger Aussichtsmöglichkeiten werden zusätzlich gewährleistet.*

*Im Gebiet Rigi Kaltbad West gilt eine ÜZ von 0.45. Die weiteren zulässigen Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Beachtung der siedlungsplanerischen, ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen festgelegt, in den weiteren Kur- und Hotelzonen werden alle Nutzungsmasse vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegt. Für Wohnen darf von der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) ein maximaler Anteil von 20 % beansprucht werden. Davon ausgenommen ist das Gebiet Hotel Edelweiss, wo die überbaute Fläche pro Parzelle differenziert vom Gemeinderat festgelegt werden kann.*

*Auf genau definierten Parzellen kann die Gemeinde zudem im Rahmen eines Gestaltungsplan Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 22.00 m gestatten.*

*Das Niveau des Dorfplatzes ist jenem der Bahnstation Vitznau-Rigi sowie dem Vorplatz der bestehenden Hostellerie beizubehalten. Die Beeinträchtigung der Aussicht ab Dorfplatz und Vorplatz durch bauliche Anlagen ist weiterhin möglichst gering zu halten.*

*Dauernd öffentlich begehbare Fusswege werden festgelegt und es wird ein Augenmerk auf die mit besonderer Sorgfalt vorzunehmende Umgebungsgestaltung gelegt. Die Qualität wird von Fachleuten begutachtet.*

*Im Gebiet Hotel Edelweiss kann die Gemeinde bis zu 25 %, höchstens aber 500 m<sup>2</sup>, einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies für die Erweiterung oder Erneuerung des Hotelbetriebes wirtschaftlich erforderlich ist. Eine weitergehende Nutzungsänderung kann die Gemeinde auch in Härtefällen bewilligen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist.*

*Infolge der Teilzonenplanänderung Seilbahnkorridor wird die Bergstation in die Kur- und Hotelzone umgezont. Dabei gilt neu die maximale Höhenkote von 1439 m ü. M für eine neue Bergstation, direkt angrenzend an den Seilbahnkorridor, wobei ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss.*

*Die öffentliche Zugänglichkeit von Hotelarealen soll neu festgeschrieben werden. Dabei ist die Meinung, dass die Restaurations- bzw. Hotelbetriebe der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen. Eine entsprechende Gewährleistung soll im Gestaltungsplan aufgezeigt werden.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Siedlungsleitbild: Leitsatz 6 – Kur- und Hotelzone, Fokus 6 – Hotelareale, Fokus 8 – Rigi Kaltbad*

## 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.

### Erläuterungen:

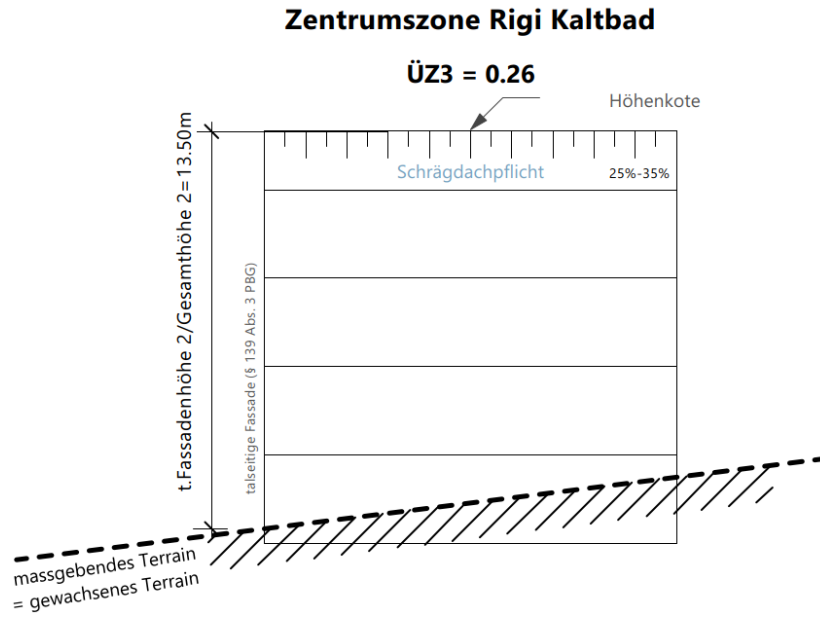
*Die Dorfzone Rigi Kaltbad wird in Zentrumszone Rigi Kaltbad umbenannt. Die Zentrumszone bezieht sich auf einzelne Parzellen im Zentrum des Ortsteils Rigi Kaltbad. Der Begriff ist dementsprechend zweckmässiger als Dorfzone. Die Zentrumszone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad nördlich der Zahnradbahnstation. Dabei sind nicht nur Wohn- und Ferienhäuser möglich, sondern auch nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Die Fassaden müssen mind. 50% Holz aufweisen, welches eine natürliche Verwitterung aufweist oder in brauner Farbe daherkommt. Damit wird der Charakter der typischen Häuser im Rigi Kaltbad gewährleistet.*

*Die maximale Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe liegt bei 13.50, wobei die Überbauungsziffer 3 (mit Schrägdachpflicht) bei 0.26 liegt und drei sichtbare Geschosse realisiert werden können. Ortsbildprägend ist auch die Vorgabe zur Gestaltung der Fassade und der Dächer.*

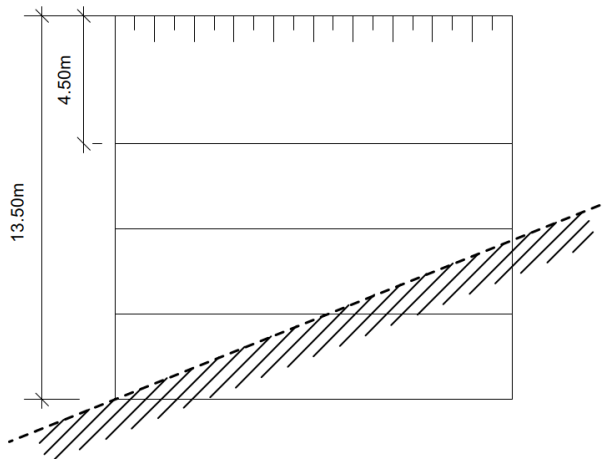
*Auf Rigi Kaltbad ist es schwierig bis teilweise unmöglich, Aushubmaterial in entsprechenden Deponien unterzubringen. Aus diesem Grund ist eine Massenbilanz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen, welche aufzeigt, dass das Aushubmaterial auf dem eigenen Grundstück respektive Areal abgelagert werden kann.*

**Höhenskizzen:**

**NEU:**



**ALT:**



*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 1 – Dörflichen Charakter, Fokus 1 – Dorfzentrum*



## 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.

### Erläuterungen:

Die Landhauszone Rigi Kaltbad wird in Wohnzone Rigi Kaltbad umbenannt. Der Begriff „Landhaus“ wird eher für grössere Anwesen in Verbindung gebracht und nicht unbedingt für die Kaltbad-typischen Chalets. Die Wohnzone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad. Dabei wird die maximale Gesamthöhe der Wohn- und Ferienhäuser festgelegt, wobei die Überbauungsziffer 3 (mit Schrägdachpflicht) bei 0.22 liegt.

Die Höhe wird auf 10.5 m festgelegt. Aufgrund der Topografie des Geländes sind somit ortsbildgetreue Gebäude in der Wohnzone Rigi Kaltbad möglich. Da die Höhen ab dem massgebenden Terrain gemessen werden, wird es möglich das Gelände auszugleichen. Diese Mehrhöhe darf jedoch nicht sichtbar sein.

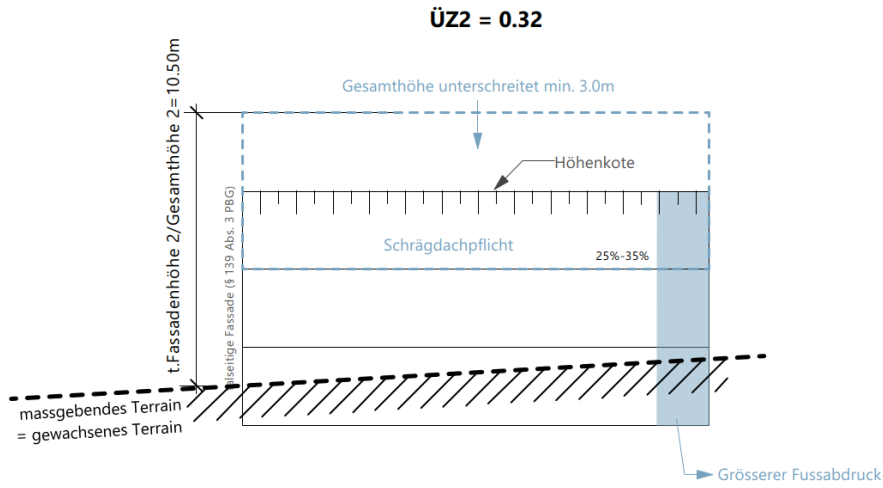
Ortsbildprägend ist die Vorgabe zur Gestaltung der Fassade, wobei zu 50 % Holz (natürlich verwittert oder braun) gehalten werden müssen. Die Dächer müssen dunkel sein.

Um den typischen Charakter der Chalets auf Rigi Kaltbad beizubehalten, wird festgelegt, dass die Fassaden des untersten sichtbaren Geschosses mit mineralischen Materialien auszugestalten sind. Dies ermöglicht ein murales Geschoss, wie z.B. auch ein unterstes Geschoss mit Sichtbeton.

Auf Rigi Kaltbad ist es schwierig bis teilweise unmöglich, Aushubmaterial in entsprechenden Deponien unterzubringen. Aus diesem Grund ist eine Massenbilanz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen, welche aufzeigt, dass das Aushubmaterial auf dem eigenen Grundstück respektive Areal abgelagert werden kann.

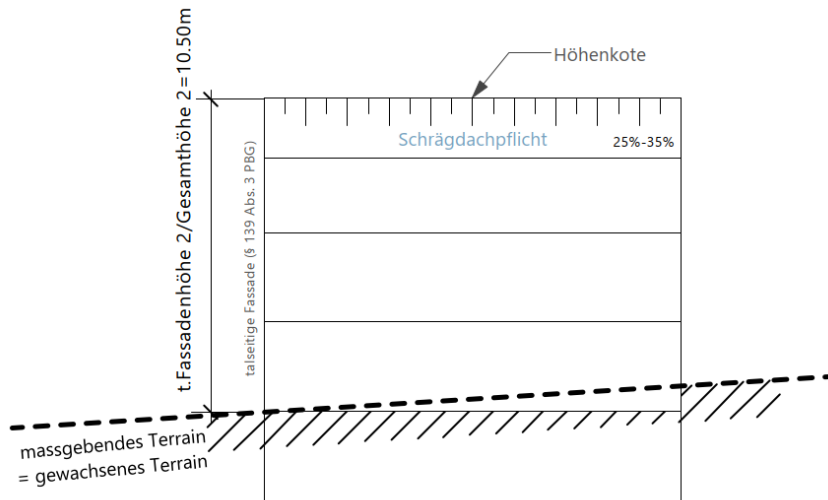
**Höhenskizzen:**

**NEU:**

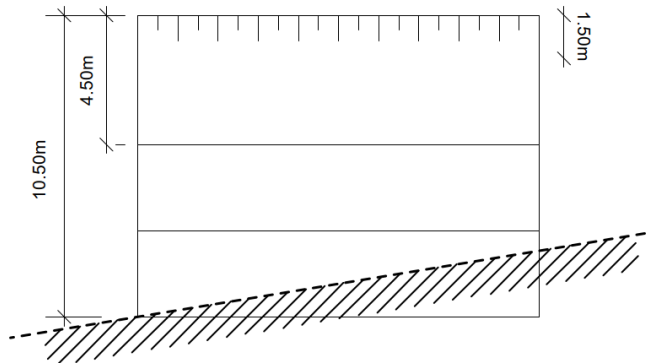


**Wohnzone Rigi Kaltbad**

**ÜZ3 = 0.22**



**ALT:**



Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 7 – Wohnqualität, Fokus 8 – Rigi Kaltbad

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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gilt zusätzlich folgendes:

		Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad
a)	Talseitige Fassadenhöhe 1	14.00 m
	Talseitige Fassadenhöhe 2	-
b)	Gesamthöhe 1	14.00 m
	Gesamthöhe 2	-
c)	Grenzabstand 1	5.00 m
	Grenzabstand 2	6.50 m
d)	Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)	0.10
	Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2)	-
	Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3)	-
	Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	0.05
e)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II

<sup>3</sup> Die maximale Höhe für Bauten wird mit einer Kote von 1'439.00 m.ü.M.±0.50 beschränkt. Technische Dachaufbauten dürfen bis zu einer maximalen Kote von 1'441.50 M. ü. M. gebaut werden.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Im Weiteren gilt Folgendes:

a) Ersatzneubauten sind nur im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens möglich.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

#### *Erläuterungen:*

*Die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad umfasst das Areal Bellevue und dient dem Erhalt der heutigen Wohnnutzung. Es gilt eine ÜZ1 von 0.10.*

*Die Gesamthöhe 1 wird auf 14.00 m festgelegt. Zusatzhöhen für ein Schrägdach ist nicht vorgesehen.*

*Gleichzeitig wird die maximale Höhe der Bauten mit einer Kote beschränkt.*

*Die Bauten und deren Umgebung müssen hinsichtlich Umgebungsgestaltung und Integration ins Orts- und Landschaftsbild sorgfältig geplant werden.*

*Bei Ersatzneubauten muss ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt werden.*

#### Art. 42 Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

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

<sup>2</sup> 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.

- <sup>3</sup> Die Gemeinde legt für Bauten im öffentlichen Interesse Geschosszahl und Ausnützung im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- <sup>4</sup> Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind im Anhang 1 aufgeführt.

*Erläuterungen:*

*Verweis auf § 48 PBG*

*In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten und Anlagen zulässig, die überwiegend für öffentliche Aufgaben benötigt werden.*

*Die jeweiligen Nutzungen sind den einzelnen Gebieten im Anhang zugewiesen. Gleiches gilt für die Lärmempfindlichkeitsstufe.*

#### **Art. 43 Grünzone Rigi Kaltbad**

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

*Erläuterungen:*

*Verweis § 50 PBG*

*Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen.*

*Die Grünzone wird als Grundnutzung ausgeschieden.*

*Jeder Grünzone wird im Anhang 2 des BZR eine Zweckbestimmung zugewiesen.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 4 – Durchgrünung, Fokus 3 – Freiräume, Fokus 8 – Rigi Kaltbad*

## 4. Nichtbauzonen

### Art. 44 Landwirtschaftszone allgemein Lw

- <sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.
- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.
- <sup>3</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

#### *Erläuterungen:*

*Absatz 1 und 2 beschreiben den Zweck und Vorgaben zur Einpassung in die Landschaft.*

*Zusätzlich regelt die Gemeinde, dass für neue Bauvorhaben zusätzlich ein Umgebungsplan eingereicht werden muss. Zudem muss darauf geachtet werden, dass neue landwirtschaftliche Bauten in Hofnähe entstehen und die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu vernetzen sind.*

#### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 4 – Landwirtschaft, Leitsatz 5 – Landwirtschaftsbetriebe*

### Art. 45 Landwirtschaftszone 1, 2 und 3

- <sup>1</sup> 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 Gewächshäuser sowie Bauten der bodenunabhängigen Produktion zulässig.
- <sup>2</sup> Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die extensive 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.
- <sup>3</sup> Die Landwirtschaftszone 3 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. Im Gebiet

Hegihof (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.

*Erläuterungen:*

*Die Landwirtschaftszonen 1, 2 und 3 bleiben weitestgehend bestehen.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Siedlungsleitbild: Leitsatz 4 – Landwirtschaft, Leitsatz 5 – Landwirtschaftsbetriebe*

**Art. 46 Reservezone (Re)**

- 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.

*Erläuterungen:*

*Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Mit der Reservezone wird im Gebiet «Hügeri» (GS 1714, 349) ein vollständig innerhalb der Bauzone liegendes, bisheriges «Übriges Gebiet B», belegt. Gebaut werden kann in diesem Gebiet erst, wenn das Gebiet im ordentlichen Ortsplanungsverfahren mit Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat in eine Bauzone eingezont wird.*

**Art. 47 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 Gefahrenggebiete 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 Gefahrenggebiete 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 Gefahrenggebiete 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.

<sup>7</sup> 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.

*Erläuterungen:*

*Die Formulierung des Artikels richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Er regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Die bisherigen Artikel im BZR Gefahrenzone allgemein, Gefahrenzone 1, 2 und 3 entfallen entsprechend. Im Zonenplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sog. «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrenzonen werden nicht mehr eigentümerverbindlich im Zonenplan verankert, sondern als Gefahrengebiete orientierend dargestellt (der bestehende Gefahrenzonenplan entfällt). Dies hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht mehr materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss.*

*In der Gemeinde Weggis werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser, Rutschung, Sturz und Lawine ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen und deren nahen Umgebung beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien teilweise die eigentlichen Bachläufe und die steilen Hanglagen zwischen dem Hinterdorf und dem Ortsteil Riedsort (entlang Chilewald) der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.*

#### **Art. 48 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. Dort wo die Freihaltezone eine Bauzone überlagert, zählt die-überlagerte Fläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 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.

##### *Erläuterungen:*

*Die Freihaltezone Weggis dient der dauernden Freihaltung von bestimmten Flächen. Wo die Freihaltezone einer Bauzone überlagert ist, ist eine Übertragung der Ausnützung möglich.*

#### **Art. 49 Freihaltezone Abflusskorridor**

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.

##### *Erläuterungen:*

*Bei den im Zonenplan bezeichneten Gebieten besteht trotz Hochwassermassnahmen im Falle eines starken Hochwassers die Gefahr, dass zusätzliches Wasser über einen bestimmten Korridor abfliessen muss. Diese Korridore sind mit einer Freihaltezone gesichert und müssen freigehalten werden, um keine Bauten und Anlagen zu gefährden.*

#### **Art. 50 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.

##### *Erläuterungen:*

*Die Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt. Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wird standardgemäss ausgeschieden, sofern nichts anderes vermerkt ist. Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und sehr kleine Gewässer bilden Ausnahmen.*



#### **Art. 51 Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

#### *Erläuterungen:*

*Die Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad dient der Ermöglichung der Skipiste und der damit verbundenen Anlagen. Sie ist eine der Landwirtschaftszone überlagerte Zone.*

#### *Umsetzung im Siedungsleitbild:*

*Siedungsleitbild: Leitsatz 5 – Naherholung, Fokus 8 – Rigi Kaltbad*

#### **Art. 52 Zone Seilbahnkorridor**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Nicht mehr benötigte Anlageteile sind zurückzubauen.
- <sup>3</sup> Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweiligen Grundnutzung.

#### *Erläuterungen:*

*Anhand dieser überlagernden Zone wird ein Weiterbetrieb bzw. deren Neubau einer Seilbahn mit allen zugehörigen Bauten und Anlagen auch in Zukunft gewährleistet.*

## 5. Schutzzonen

### Art. 53 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 Quartier- und Strassenbild einzuordnen insbesondere bzgl. Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe.
- 4 Im Bereich Ortsbildschutzzone 1 sind nur Schrägdächer mit einer Mindestneigung von 12° zulässig.

#### Erläuterungen:

*Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des in der Regel historisch wertvollen Quartierbildes und die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.*

*Neu wird die Ortsbildschutzzone abgeglichen mit dem kantonalen Bauinventar. Überall dort, wo eine Baugruppe eingetragen ist, wird die Ortsbildschutzzone der dort gültigen Zone überlagert. Der Hinweis auf eine optimale Einordnung in das Quartierbild ist eine wesentliche Vorgabe dieser Zone.*

*Neu wird die Ortsbildschutzzone 1 eingeführt, in der nur Schrägdächer mit einer Mindestneigung von 12° zulässig sind. Dies entspricht dem ortstypischen Charakter der Gebäude.*

#### Schrägdach 12°

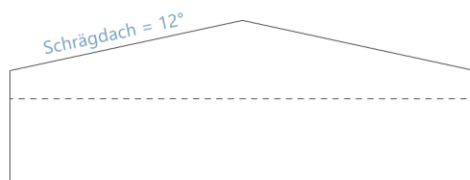


Abbildung: Illustration eines 12°-Daches.

#### Umsetzung im Siedungsleitbild:

*Siedungsleitbild: Leitsatz 1 – Ortsbild, Fokus 1 – Ortsbild*

### Art. 54 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.

- <sup>3</sup> 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,
  - 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.
- <sup>4</sup> Die Naturschutzzone II (Ns-II) gilt als Pufferzone zum engeren Schutzgebiet. In dieser Zone ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit dies dem Schutzzweck nicht widerspricht.
- <sup>5</sup> Auf Flächen, für welche eine forstliche Nutzung bzw. Pflege nötig und sinnvoll ist, gelten zusätzlich folgende Nutzungsbestimmungen: Es sind eine standortgerechte Bestockung und ein natürlicher Wasserhaushalt anzustreben. Im Übrigen gelten die Schutz- und Entwicklungsziele vorhandener Schutz- und Pflegekonzepte.
- <sup>6</sup> 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.
- <sup>7</sup> 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.
- <sup>8</sup> Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

*Erläuterungen:*

*Wie im bestehenden Zonenplan werden auch im neuen Zonenplan zwei Naturschutzzonen ausgewiesen. Sie werden jedoch neu benannt. Es handelt sich um die Naturschutzzone I (Ns-I) und II (Ns-II). Die Vorschriften der Ns-I richten sich nach dem kantonalen Musterreglement. Die Ns-II-Zone wird dem Wald überlagert. Die Naturschutzzonen (Ns) sind im Zonenplan dargestellt. Gegenüber den heutigen Naturschutzzonen finden keine Änderungen statt.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Siedlungsleitbild: Leitsatz 4 – Naturdenkmäler, Fokus 3 – Dorfzentrum – Freiräume, Fokus 5 – Ortseingang Zopf und Weiher*

**Art. 55 Landschaftsschutzzone Ls**

- <sup>1</sup> 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.

*Erläuterungen:*

*Die Landschaftsschutzzone (Ls) wird im neuen Zonenplan identisch mit dem bestehenden Bestand der rechtskräftigen Landschaftsschutz zonen dargestellt (Ausgenommen Änderungen durch Umsetzung Rückzonungsstrategie). Es werden die Mustervorschriften des Kantons übernommen. Da Weggis zu einem grossen Teil im BLN-Gebiet ist, ist eine Übernahme zweckmässig.*

**Art. 56 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.

*Erläuterungen:*

*Die Gemeinde führt ein Inventar mit markanten Einzelbäume. Dieser Baumkataster wird bei Bauvorhaben beigezogen. Die Gemeinde kann für die markanten Einzelbäume weitergehende Schutzmassnahmen erlassen. Bei einem natürlichen Abgang wird dieser nach Möglichkeit ersetzt. Die markanten Einzelbäume werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und gegebenenfalls ergänzt.*

*Für Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen. Alle über die Pflege hinaus gehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig.*

*Hochbauten müssen einen Abstand von 6.00 m zu den Naturobjekten einhalten.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

#### Art. 57 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.

#### Erläuterungen:

*Dieser Artikel ist gemäss kantonalem Musterreglement in das BZR aufzunehmen.*

*Absatz 1: Die kantonale Denkmalpflege erfasst die Kulturdenkmäler (früher oft auch als «Kulturobjekte» bezeichnet) in seinem Bauinventar nach einheitlichen Kriterien für den gesamten Kanton. Das Inventar hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und hat noch keine verbindliche Schutzwirkung oder verbindliche Auswirkungen für die Eigentümerschaft des Objekts. Die Objekte werden im Zonenplan orientierend dargestellt und werden darum vom Weggiser Souverän nicht mit der Ortsplanung beschlossen. Das*

Verfahren zur allfälligen Unterschutzstellung der Kulturdenkmäler ist im kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG, SRL 595) geregelt. Die Absätze 2 und 3 des BZR-Artikels erläutern das im DSchG bestimmte Verfahren näher.

Je nach Bedeutung eines Objektes, die sowohl kulturhistorisch, architekturgeschichtlich wie auch historisch begründet sein kann, sieht der Kanton zwei Kategorien vor: «schützenswerte» Objekte (höhere Bedeutung, Zuständigkeit beim Kanton) und «erhaltenswerte» Objekte (geringere Bedeutung, Zuständigkeit bei der Gemeinde). Zusätzlich bezeichnet das Inventar auch «Baugruppen»: verschiedene Objekte, die ein wichtiges Ensemble bilden, werden darin zusammengefasst. Baugruppen können alle Arten von Gebäuden umfassen (auch nicht inventarisierte). Ziel der Baugruppen ist es, bei baulichen Veränderungen den Gesamtcharakter des Ensembles zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch der Aussehenraum und die Stellung der Bauten zueinander. Für alle baulichen Veränderungen innerhalb von Baugruppen ist die kantonale Denkmalpflege anzuhören. Die Gemeinde entscheidet abschliessend.

Das Inventar wurde der Eigentümerschaft der Objekte eröffnet. Da es sich erst um ein Fachgutachten handelt, besteht kein Rechtsmittel gegen die Aufnahme des Objektes ins Inventar.

Absatz 2: Zuständig für den Schutz von «schützenswerten» Objekten ist der Kanton. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn der Regierungsrat sie in kantonale Denkmalverzeichnis aufnimmt. Gegen diesen «Rechtsakt» kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «schützenswerten» Objekte werden auch tatsächlich ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Der Kanton kann auch auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. Diejenigen «schützenswerten» Objekte, die der Kanton bereits ins Denkmalverzeichnis aufgenommen hat, werden im Zonenplan speziell gekennzeichnet. Objekte, für die der Kanton in einem Entscheid auf den Schutz verzichtet, fallen nicht automatisch in die Kategorie «erhaltenswert». Sie werden aus dem Inventar entlassen.

Der Begriff «Umgebung» ist juristisch schwer zu definieren. Allerdings folgen die Gerichte in den meisten Fällen weitestgehend den Erwägungen der Gemeinde. Bei der Definition der Umgebung würde in jedem Fall eine fallspezifische, fachlich basierte Beurteilung durch die Gemeinde vorgenommen werden müssen. Darin ist zu definieren, welches der Umgebungsbereich eines Objektes ist. Dies kann, je nach Lage, Sichtbezügen und Art des Objektes, ganz unterschiedlich sein. Der Umgebungsbereich einer Kirche ist grundsätzlich relativ gross, während der Umgebungsbereich eines Wegkreuzes oder eines Brunnens wesentlich kleiner sein kann.

Absatz 3: Zuständig für den Schutz von «erhaltenswerten» Objekten ist abschliessend die Gemeinde. Geschützt sind solche Objekte erst, wenn die Gemeinde sie mittels Verfügung oder im gegenseitigen Einvernehmen in Verträgen schützt. Gegen die Verfügung kann Einsprache erhoben und der Instanzenweg beschritten werden. Nicht alle «erhaltenswerten» Objekte werden auch tatsächlich geschützt. Auch die Gemeinde kann auf den Schutz des Objektes verzichten, wenn der Erhalt unverhältnismässig wäre oder andere Gründe dagegensprechen. In den lit. a bis c wird das Verfahren konkretisiert.

Absatz 4: Der Wert eines Kulturdenkmals besteht wesentlich auch in seinem Bezug zur Umgebung. Objekte in dessen näheren Umgebung müssen darum auf die spezifischen Qualitäten des Kulturdenkmals Rücksicht nehmen. Die «nähere Umgebung» ist abhängig vom Kulturdenkmal und kann nicht in Metern ausgedrückt werden. Die Dorfkirche hat eine weitreichendere Präsenz als etwa ein Speicher in einer Hofgruppe.

Absatz 5: Die gute Eingliederung ins Ensemble ist wichtig. Dies kann jedenfalls auch mit moderner und zeitgerechter Architektur erfolgen. Damit beim Ersatz eines Gebäudes keine langfristigen Lücken im Ensemble entstehen, dürfen die Gebäude erst nach Vorliegen der Baubewilligung für den Ersatzbau abgebrochen werden.

Absatz 6: Regelt, dass wenn Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden können, sie erst abgebrochen werden dürfen, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt.



## Art. 58 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 vorbehältlich Abs. 2.
- 5 Die Wildruhezone darf vom 1. Dezember bis 31. März nur auf Wegen, Pisten, Loipen und markierten Routen betreten werden, vorbehältlich 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.

### *Erläuterungen:*

*Die Wildruhezone in Weggis dient dem Schutz der wildlebenden Tiere und bietet ihnen ungestörte Kernlebensräume sowie Rückzugsgebiete. Sie erstreckt sich über Wald- und Landwirtschaftszonen. Trotz der Wildruhezone bleibt die alp- und waldwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, wobei die Haltung von Kleinvieh den entsprechenden Verordnungen unterliegt. Um die Ruhe der Tiere nicht zu stören, müssen Hunde ganzjährig an der Leine geführt werden, wobei Ausnahmen für Jagd- und Herdenschutzhunde gelten. Vom 1. Dezember bis 31. Mai gilt ein Betretungsverbot in der Wildruhezone, ausser es liegen spezifische Ausnahmen vor. In den Wintermonaten darf die Wildruhezone nur auf markierten Wegen, Pisten, Loipen und Routen betreten werden. Die Gemeinde, Jagdgesellschaften und Betreiber touristischer Anlagen sind verantwortlich für die geeignete Markierung des Geländes und die Orientierung der Benutzer der Sportanlagen in Absprache mit den entsprechenden Behörden.*

## Art. 59 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 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel ist gemäss kantonalem Musterreglement in das BZR aufzunehmen.*

*Die geomorphologischen Elemente, welche von regionaler Bedeutung sind, sind in einem kantonalen Inventar erfasst. Der Artikel verweist auf dieses Inventar. Auf diese Elemente ist grösstmöglich Rücksicht zu nehmen, weshalb Absatz 2 entsprechende Vorgaben macht. Die landwirtschaftliche Nutzung wird dadurch nicht beeinträchtigt.*



## 6. Sondernutzungspläne

### Art. 60 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 m<sup>2</sup> in unbebautem Gebiet und von mind. 2'000 m<sup>2</sup> 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)	<b>ohne</b> qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Keine Abweichung	+ 5 %	+ 5 %
b)	<b>mit</b> qualitätssicherndem Verfahren gemäss Art. 6 BZR	GP ausserhalb Pflichtgebiet	Bis zu + 10 %	Bis zu + 10 % & bei 25% der aGf +3.00 m	Bis zu + 10 % & bei 25% der aGf +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 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.
- 6 Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen, Wohnungsgrössen) und Realisierungsetappen festlegen.
- 7 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.
- 8 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.
- 9 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.

<sup>10</sup> 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.

#### *Erläuterungen:*

*Gestaltungspläne sind das Instrument der privaten Grundeigentümerschaften. Das Verfahren und die Anforderungen dazu sind in den §§ 74 bis 80 PBG geregelt. Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat abschliessend genehmigt. Ein Beschluss durch die Stimmberechtigten resp. durch den Einwohnerrat wie auch eine Genehmigung durch den Regierungsrat ist nicht vorgesehen und auch nicht möglich.*

*Gestaltungspläne dürfen gemäss § 75 PBG in klar festgelegten Grenzen (vgl. Abs. 3) von der Grundnutzung abweichen. Im BZR muss die Gemeinde dazu festlegen, ab welcher Arealgrösse dies zulässig ist (vgl. Abs. 2).*

*Absatz 1 und 2: Es kann jederzeit ein Gestaltungsplan erstellt werden, der die Mindestflächen gemäss Abs. 3 nicht einhält. Allerdings sind dann keine Abweichungen zur Grundnutzung möglich. Aus der Praxis sind solche Gestaltungspläne kaum bekannt. Denkbar wäre ein solcher Gestaltungsplan allenfalls, wenn mehrere Grundeigentümer gegenseitige Rechte in einer verbindlichen Planung sichern möchten.*

*Absatz 3: Da Abweichungen wie höhere Dichten oder grössere Höhen im städtebaulichen Gesamtkontext beurteilt werden müssen, können diese nur ab einer Arealgrösse zugelassen werden, die eine städtebauliche Beurteilung auch ermöglichen. Die vorgeschlagenen Mindestflächen von 4'000 m<sup>2</sup> in unbebauten Gebieten und 2'000 m<sup>2</sup> in bebauten Gebieten garantieren dies. Im Umkehrschluss gilt darum für bauliche Veränderungen auf Parzellen oder Arealen mit solchen Mindestgrössen eine Gestaltungsplanpflicht. § 74 Abs. 3 PBG schafft die rechtliche Grundlage dazu.*

*Absatz 4: Die maximal zulässigen Abweichungen (oft auch als «Boni» bezeichnet) sind in § 75 PBG festgelegt. Der Kanton macht dabei das Mass der Abweichung davon abhängig, ob im Zonenplan oder einem Bebauungsplan eine Gestaltungsplanpflicht explizit vorgesehen ist oder ob es sich um einen freiwilligen Gestaltungsplan handelt. Die Abweichungen für Gestaltungspläne in Pflichtgebieten (§ 75 Abs. 1) können dabei grösser sein als diejenigen für die übrigen Gestaltungspläne (§ 75 Abs. 2). Gestaltungspläne, die gemäss Abs. 2 über die Mindestflächen verfügen, und darum erstellt werden müssen, gelten als übrige Gestaltungspläne gemäss § 75 Abs. 2, da ihre Pflicht nicht bereits vorgängig im Zonenplan oder einem Bebauungsplan festgelegt wurde.*

*Je grösser eine Abweichung von der Grundnutzung sein soll, desto höhere Anforderungen werden an das Planungsverfahren gestellt. Die Gemeinde differenziert darum - wie bisher schon - die Abweichungen je nachdem, ob ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR durchgeführt wird. Nur in diesem Fall kann die Gemeinde in der Höhe eine Abweichung von bis zu 3 m zulassen, was einem zusätzlichen Geschoss entspricht und in der Kombination mit der neuen Überbauungsziffer eine erhebliche Mehrnutzung bedeutet.*

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

*Absatz 5: Alle Gestaltungspläne – mit oder ohne Abweichungen – haben die Qualitätsanforderungen gemäss PBG und Art. 3 BZR einzuhalten. Zudem gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 3.*

*Absatz 6: Die Gemeinde kann im Gestaltungsplan die Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen, Wohnungsgrössen) festlegen. Für grosse Areale kann es sinnvoll sein, die Bebauung zeitlich oder auch aus anderen Gründen zu etappieren. Die Gemeinde erhält hier die Möglichkeit, dies entsprechend zu verlangen. Eine zeitliche Etappierung darf gemäss Bundesgerichtsentscheiden aber nicht dazu führen, dass die Bebauung nicht innert nützlicher Frist (gemäss RPG spätestens innert 15 Jahren) realisiert werden kann. In der Praxis wird eine zeitliche Etappierung bis zu 7 Jahren als zulässig erachtet.*

*Absatz 7: Gestaltungspläne müssen erhöhten Anforderungen genügen. So auch im Bereich der Energie. Die PBV ermöglicht im § 14 für alle Bauten eine Erhöhung, wenn nach dort definierten erhöhten*

*Energiestandards gebaut wird. Weggis macht diese Bauweise bei Gestaltungsplänen zur generellen Pflicht, wobei gemäss § 14 Abs 2 PBV festhält, dass die Abweichung zur Überbauungsziffer nicht noch zusätzlich überschritten werden darf. An dafür geeigneten Lagen kann die Gemeinde auch noch höhere Energiestandards verlangen.*

*Absatz 8: Wie bei im Zonenplan ausgewiesenen Pflichtgebieten erhält der Gemeinderat auch hier die Möglichkeit, bauliche Massnahmen von der Pflicht auszunehmen (Anhang 3). Dies dann, wenn sie für den späteren Gestaltungsplan kein Präjudiz schaffen. Dies können z.B. Erneuerungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden, Massnahmen an Nebengebäuden wie auch Massnahmen in der Umgebungsgestaltung sein.*

*Absatz 9: 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.*

*Absatz 10: Die Gemeinde hat im Gestaltungsplanpflichtgebiet G-5 (Hinder-Rain) Abweichungen der talseitigen Fassadenhöhe und der Gesamthöhe von bis +3.00 m auch ohne qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 6 BZR zulassen. In diesem Gebiet wird gemäss Art. 21 preisgünstiger Wohnungsbau gefordert.*

*Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Siedlungsleitbild: Fokus 6 – Sondernutzungsplanungen*

## Teil C - Bauvorschriften

### I. Erschliessung

#### Art. 61 Ein- und Abstellflächen für Fahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Erstellung von Ein- und Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG), sowie nach dem kommunalen Reglement über Strassen, Parkplätze und Gebühren.
- <sup>2</sup> Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Mopeds, Velos usw.) zu schaffen.
- <sup>3</sup> Der Garagenvorplatz zählt für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten nicht als Abstellfläche.
- <sup>4</sup> Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Abstellflächen ist zu realisieren:
  - a) Mindestens 1 Abstellfläche pro Wohnung, mindestens aber 2 Abstellflächen pro Wohngebäude,
  - b) Für Wohnungen gemäss Art. 16 (Verdichtete Bauweise) eine Abstellfläche und kein Besucherparkplatz
  - c) bei Gebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucherinnen und Besucher (jeweils aufgerundet). Diese Abstellflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.
  - d) Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen gestützt auf die entsprechenden Normen fest.
- <sup>5</sup> Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Abstellflächen nach dem voraussehbaren Bedarf, wobei die Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) begleitend sind.
- <sup>6</sup> Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.
- <sup>7</sup> Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Für Bauten auf Rigi Kaltbad sind Abstellplätze für Motorfahrzeuge untersagt. Es gilt § 94 StrG. Die Ersatzabgabe gemäss Abs. 9 ist auf jeden Fall zu leisten.
- <sup>8</sup> Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.
- <sup>9</sup> Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 10'000.-. Der Ansatz wird alle fünf Jahre nach dem Zentralschweizer Baupreisindex angepasst. Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

#### *Erläuterungen:*

*Viele Grundsätze zur Parkierung sind bereits im kantonalen Strassengesetz StrG geregelt. Sie werden hier im BZR zur einfacheren Anwendung zitiert oder wiederholt.*

*Es existiert ein eigenes Reglement für die Parkierung und die Gebühren. Der darin definierte Normbedarf bezieht sich noch auf die anrechenbare Geschossfläche. Auf diesen kann in Zukunft nicht mehr verwiesen werden. Daher bezieht sich die Bemessung der Abstellflächen neu nur auf die Anzahl Wohnungen.*

*Absatz 3. Der Garagenvorplatz zählt für Gebäude mit drei oder mehr Wohneinheiten nicht als Abstellfläche. Bei Gebäude bis 3 Wohneinheiten wird es der Eigentümerschaft überlassen, ob sie die*

Garagenvorplätze als Abstellflächen anrechnen will und mit der allfälligen Doppelbelegung dieser Flächen auskommt. Bei Mehrfamilienhäusern würde das nicht mehr funktionieren.

*Absatz 4: Die mindestens geforderten Abstellflächen für Wohnungen werden gegenüber heute beibehalten. Anstelle der bisherigen 1 Abstellfläche pro 100m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche (AGF) wird mind. 1 Abstellfläche pro Wohnung gefordert. Es bleibt weiterhin möglich, mehr Abstellflächen als die geforderten zu realisieren. Bei allen übrigen Nutzungen, insbesondere aber bei gewerblichen Nutzungen legt die Gemeinde die erforderlichen Abstellflächen situations- und nutzergerecht im Einzelfall fest. Da kaum ein Betrieb identisch mit einem anderen ist, wird eine allzu starre verbindliche Festlegung im BZR als nicht zielführend erachtet.*

*Absatz 5: Bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr richtet sich die Gemeinde nach dem Bedarf und den Richtlinien der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Definition Publikumsverkehr: Das Kommen und Gehen von Besuchern, Kunden usw. an einem bestimmten Ort.*

*Absatz 6: Die Gemeinde kann eine grössere Anzahl Abstellplätze fordern, wenn es besondere Gründe rechtfertigen.*

*Absatz 7: Die Gemeinde kann auch die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Für den autofreien Ortsteil Rigi Kaltbad ist die Erstellung von Abstellplätzen untersagt. Dabei ist die Ersatzabgabe gemäss Abs. 9 auf jeden Fall zu leisten. Dies entspricht der Handhabung im Dorf.*

*Absatz 8: Vor allem bei älteren Überbauungen wurden dem damaligen Motorisierungsgrad entsprechend auch oft nur wenige Abstellflächen erstellt. Wo die Anzahl den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt und wo Fremdparkieren (z. B. auf öffentlichen Strassen) unerwünscht ist oder zu Problemen führt, kann die Gemeinde die nachträgliche Erstellung von Abstellflächen verlangen.*

*Absatz 9: Die bisherige Ersatzabgabe von Fr. 3'000.- wird zeitgemäss auf Fr. 10'000.- erhöht.*

#### **Art. 62 Abstellflächen für leichte Zweiräder**

- 1 Für leichte Zweiräder sind an geeigneten Stellen Abstellplätze bereitzustellen. Das Ausmass der Abstellplätze richtet sich nach der Nutzungsart der Baute oder Anlage. Für die Bemessung der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen (SN 640 065).
- 2 Erforderliche Abstellplätze für leichte Zweiräder sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für leichte Zweiräder müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet werden.
- 3 Ein zweckmässiger Anteil der Abstellplätze für leichte Zweiräder ist so auszugestalten, dass Spezialvelos, Veloanhänger, Kindervelos usw. darauf abgestellt werden können.
- 4 Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.
- 5 Die einschlägigen technischen Normen sind zu berücksichtigen.

#### **Erläuterungen:**

*Absatz 1: Die Bemessung der Abstellplätze wird gemäss VSS-Norm vorgegeben. Im Bau- und Zonenreglement sind die Qualitäten, die solche Abstellplätze zu erfüllen haben, definiert.*

*Absatz 2: Der Veloverkehr ist nicht an einen Takt und eine bestimmte Linienführung gebunden, sowie nicht von Verkehrsüberlastungen betroffen. Im Zusammenspiel mit einer attraktiven Infrastruktur können deshalb mit dem Velo kurze und mittlere Strecken schnell und flexibel zurückgelegt werden. Der Bewegungsradius vergrössert sich zudem bei der Nutzung eines E-Bikes. Durch das Anbieten von genügend und attraktiven Abstellplätzen für leichte Zweiräder beim Ausgangspunkt oder dem Ziel kann darauf hingewirkt werden, diese Stärken des Veloverkehrs und dessen Nutzung zu fördern, damit mehr Personen*

künftig ihre Wege mit dem Velo zurücklegen. Aus diesem Grund wurden die obenstehenden ergänzenden Festlegungen definiert.

*Absatz 3: Dieser Artikel wurde ergänzt, um bei den Abstellplätzen die vielfältigen Arten von Velos, sowie Veloanhänger zu berücksichtigen und die Attraktivität des Veloverkehrs zusätzlich zu steigern. Zweckmässiger Anteil: Gemäss VSS-Norm 40 066 wird empfohlen, dass 5 – 10% der verfügbaren Flächen für Spezialvelos, Veloanhänger, Kindervelos usw. ausgestaltet werden sollen (auf ein Parkiersystem verzichten).*

*Absatz 4: Gewährleistung von ausreichend Abstellflächen für Zweiräder bei publikumsorientierten Nutzungen.*

*Absatz 5: Die Anforderungen in der Norm sind zweckmässig und haben sich in der Praxis bewährt.*

## 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 waldrechtliche 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 m<sup>2</sup> 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 Ausnahmbewilligungen gemäss § 136 Abs. 3 und 4 PBG sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

#### *Erläuterungen:*

*Die Ortsbildschutzlinien bezwecken den Erhalt der Stellung und der Volumen von Gebäuden im Gebiet Rigi Kaltbad, welche innerhalb des Waldabstandes liegen.*

Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Leitsatz 1 – Ortsbild, Leitsatz 7- Vielfalt zwischen Riviera und Berg, Leitsatz 8 - Qualitätssicherung

#### Art. 64 Aussichtslagen

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.

*Erläuterungen:*

*Die Gemeinde Weggis trumpft mit verschiedenen Aussichtslagen auf. Dieser Artikel regelt eine koordinierte Gestaltung von Aussichtslagen. Dieser Artikel ermöglicht die Durch- und Aussicht an den öffentlich genutzten Wegen und Strassen.*

Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Siedlungsleitbild: Fokus 6 – Weggis West – Aussichtspunkte, Fokus 7 – Weggis Ost - Aussichtspunkte

#### Art. 65 Dachgestaltung

- 1 Dächer auf Neubauten und neubauähnlichen Umbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen 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.

*Erläuterungen:*

*Absatz 1: Dächer sollen als «5. Fassade» sorgfältig gestaltet werden, einen ökologischen Ausgleich schaffen, zur Retention dienen, zur Energieerzeugung genutzt werden und insgesamt eine ruhige Gesamtwirkung erzielen.*

*Absatz 2: Dachterrassen dürfen dann realisiert und genutzt werden, wenn das Gebäude nicht die maximalen Höhen ausschöpft. Mit dieser Bestimmung wird im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft und des Nachbarschaftsschutzes verhindert, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen (Beschattung, Sichtschutz usw.) das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.*

*Absatz 3 bis 4: Da mit der Überbauungsziffer alle Räume unabhängig von deren Verwendung zur Nutzung zählen, besteht die Gefahr, dass z. B. die Haustechnik und Wärmepumpen ausgelagert werden und auch auf das Dach gesetzt werden. Der Abs. 3 verhindert dies. Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, die insbesondere in Hanglagen mit Aufsicht von Bedeutung ist, dürfen nur noch diejenigen Aufbauten über das Dach hinausragen, für die das technisch erforderlich ist. Namentlich sind dies z. B. Kamine und Entlüftungen. Technische Aufbauten, die anderweitig realisierbar sind, z. B. Liftüberfahrten*

und nicht ortsgebundene Technikanlagen, dürfen nicht über das realisierte Dach hinausragen. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie, die bis zu maximal 0.30 m über die realisierten und zulässigen Höhen hinausragen dürfen.

*Absatz 5: Dachaufbauten dürfen maximal 2/5 der Dachlänge einnehmen. Dies entspricht etwas mehr als dem ursprünglichen Mass von 1/3.*

Umsetzung im Siedlungsleitbild:

Fokus 3 – Dorfzentrum – Freiräume

## **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:
  - a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Gefälls- und Höhenangaben, Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung inklusive Flächennachweis,
  - b) Lage und bedürfnisgerechte Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen inklusive Flächennachweis,
  - c) Bepflanzung und Gestaltung der Oberflächen zur Schaffung von Rückhaltevolumen für das Regenwasser oder für dessen Versickerung,
  - d) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains bis zur Parzellengrenze,
  - e) 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 zu 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 Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen sind nicht erlaubt, ausser für den Fassadenschutz.
- 11 Es sind genügend gross dimensionierte Wurzelräume, von mindestens 6.00 m<sup>3</sup> Volumen und einer Tiefe von mindestens 1.00 m für Gehölze vorzusehen.



<sup>12</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung zu den Anforderungen dieses Artikels Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

<sup>13</sup> Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung sind umgehend nach Fertigstellung der Bauten auszuführen und müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

#### *Erläuterungen:*

*In diesem Artikel sind die wesentlichen Elemente der Freiraumgestaltung geregelt.*

*Absatz 1 und 2: Der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der neue Artikel Umgebungsgestaltung stellt die qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinternen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung etc. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.*

*Absatz 3: Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan gemäss § 55 PBG zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.*

*Absatz 4: Die Umgebungsgestaltung hat sich in den Gesamtkontext einzufügen.*

*Absatz 5: Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «vorwiegend» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Ansonsten gelten die Vorgaben des Bundes. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.*

*Absatz 6: Der Absatz regelt die Bepflanzung im Hinblick auf die Erwärmung (Beschattung) und die ästhetische Gestaltung von ansonsten monotonen Flächen.*

*Absatz 7: An stark einsehbaren Lagen, insbesondere aber an den Siedlungsrändern sind zur Gestaltung des Orts- und Quartierbildes erhöhte Anforderungen zu stellen.*

*Absatz 8: Ein Beitrag für die Förderung einer klimafreundlichen Umgebungsgestaltung.*

*Absatz 9: Damit die Vernetzung auch für Kleintiere sichergestellt werden kann, ist die Durchlässigkeit zu gewähren. Die genauen Auswirkungen und Massnahmen sind im Einzelfall zu betrachten.*

*Absatz 10: Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.*

*Absatz 11: Wo Bäume vorgesehen oder gefordert werden (z.B. in Gestaltungs- und Bebauungsplänen) ist es wichtig, einen ausreichenden Wurzelraum vorzusehen.*

*Absatz 12: Der Absatz schafft die rechtliche Grundlage, dass die Gemeinde wichtige Inhalte des Umgebungsplan rechtlich verbindlich in der Baubewilligung sicher kann.*

*Absatz 13: Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.*

#### *Umsetzung im Siedlungsleitbild*

*Fokus 1 – Dorfzentrum – Ortsbauliche Qualitäten*

## Art. 67 Gestaltung des Siedlungsrandes

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.

### *Erläuterungen:*

*Der Siedlungsrand stellt jeweils ein empfindlicher Teil des Siedlungsgebiets dar (Siehe dazu auch Leitsatz 2 des Siedlungsleitbildes). Dieser Artikel regelt eine koordinierte Gestaltung des Siedlungsrandes. Es handelt sich um Bereiche, die bei der Gestaltung des Siedlungsraumes beachtet werden müssen. Die konkreten Massnahmen dazu sind im Rahmen der Baubewilligung aufzuzeigen.*

*Dieser Artikel dient den Planenden, die wesentlichen Kriterien betreffend Gestaltung des Siedlungsrandes zu kennen. Er regelt bewusst keine konkreten Vorgaben.*

### *Umsetzung im Siedlungsleitbild:*

*Leitsatz 2 – Weggis bietet eine hohe Lebensqualität für alle («Einpassung in das Landschaftsbild»), Fokus 5 – Ortseingang Zopf und Weiher*

## 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.

### *Erläuterungen:*

*Der Kanton führt ein Inventar der archäologischen Fundstellen und verlangt dazu, dass die Gemeinden den vorliegenden Artikel ins BZR aufnehmen. Wesentlich ist Absatz 2, der eine Meldepflicht an die (momentan) Kantonsarchäologie verlangt.*

## 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:
  - a) Auswirkungen auf die Verkehrssituation und -sicherheit.
  - b) Struktur der Bebauung, Nutzungsform des Areals sowie Platzierung in der Umgebung.
  - c) Dichte der Reklameanschlagstellen.
- 3 Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept und Richtlinien für die Bewilligung von temporären Fremdreklamen sowie Reklameanschlagstellen.

*Erläuterungen:*

*Der Artikel regelt die Bewilligung von permanenten, gewerblich betriebenen Plakatwänden und elektronischen Anzeigen (z.B. der APG). Je nach Standort können dies unerwünschten Einfluss aufs Strassen- und Ortsbild haben. Die Gemeinde erstellt dazu ein Konzept. Gestützt auf dieses Konzept/Richtlinien kann die Gemeinde insbesondere unerwünschte Standorte ausschliessen.*

**Art. 70 Anlagen zur Energieerzeugung**

- <sup>1</sup> Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie sind bei Neubauten der Gebäudehülle anzugleichen.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für erneuerbare Energien verlangen.

*Erläuterungen:*

*Absatz 1: Der Artikel regelt die Integration von Anlagen zur Energieversorgung an Gebäuden. Anlagen zur Energieerzeugung sollen nicht freistehend und gut als solche zu erkennen sein, sondern in die Gestaltung eines Gebäudes / einer Überbauung einbezogen werden und sich so in die Gesamtwirkung eingliedern. Betroffen sind nur Neubauten.*

*Absatz 2: Technische Vorinstallationen können z.B. sein: Ausreichende Stromversorgung für Ladestationen in Garagen, ausreichende Dimensionierung von Steigleitungen im Gebäude, um allenfalls künftig technisch mögliche Energiespeicherung im Untergeschoss zu ermöglichen usw.*

**Art. 71 Antennenanlagen**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich:
  - a) Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
  - b) Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
  - c) Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.

- <sup>5</sup> 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.
- <sup>6</sup> 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.

#### *Erläuterungen:*

*Mit der Vergabe der Mobilfunkkonzessionen hat der Bund der Raumplanung keine aktive Rolle zuge-dacht. Viele Gemeinden haben schweizweit daraufhin versucht, die Mobilfunkanlagen auf ihrem Gemeindeggebiet zu regeln. Dazu gibt es bereits viele Gerichtsentscheide. Der vorliegende Artikel entspricht der aktuellen Praxis des Bundesgerichts und regelt das rechtlich Mögliche.*

*Mit diesem Artikel können keine Antennen verhindert werden. Diese müssen grundsätzlich bewilligt werden, wenn eine Grundeigentümerschaft einen Standort zulässt und wenn dort die Grenzwerte der NIS-Verordnung des Bundes eingehalten sind.*

*Was der Artikel aber erreicht, ist eine hohe Sorgfaltspflicht der Mobilfunkbetreiber bei der Suche nach einem Standort. Die Beweis-pflicht für die Einhaltung des Artikels liegt dabei bei den Betreibern. Zweck des Artikels ist es, das (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Für den Standort der Mobilfunkantennen ist eine Standortevaluation vorgeschrieben.*

*Der Artikel beinhaltet das sogenannte «Konsultationsmodell» und das „Kaskadenmodell“.*

*Im «Konsultationsmodell» wird in Abs. 2 und 3 festgelegt, dass die Gemeinde Alternativstandorte vorschlagen kann.*

*Im „Kaskadenmodell“ wird in Abs. 4 und 5 die Standortevaluation nach Stufen vorgeschrieben. Die Betreiber müssen jeweils darlegen, wieso nicht ein Standort in einer weniger empfindlichen Zone möglich ist. Wesentlich ist dabei, dass Abs. 4 und 5 nur für «visuell wahrnehmbare» Antennenanlagen gilt. Demnach müssen Antennenanlagen, die optisch z.B. in einem Dachstock platziert werden oder die durch Integration in eine Anlage nicht als solche erkennbar sind, das „Kaskadenmodell“ nicht durchlaufen müssen.*

## Art. 72 Beleuchtung / Lichtemissionen

- <sup>1</sup> Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtmissionen sind zu vermeiden.
- <sup>2</sup> Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.
- <sup>3</sup> Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen.
- <sup>4</sup> Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit nach Betriebsschluss, spätestens aber um 24:00 Uhr, bis 6:00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

### *Erläuterungen:*

*Dass Lichtverschmutzung aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. Dieser Artikel regelt in Ergänzung zu den Übergeordneten Gesetzen die spezifischen Regelungen für die Gemeinde Weggis.*

*Absatz 4: Es handelt es sich hier um Aussenbeleuchtungen und nicht etwa um nach aussen dringendem Licht bei Gebäuden und Anlagen. Der zeitliche Einsatz soll auf die Betriebszeiten beschränkt werden, jedoch spätestens auf 24:00 Uhr. Je nach Art des Betriebes können dies unterschiedlich Zeiten sein (z.B. Bar, Verkaufsgeschäft, Gewerbe mit und ohne Schichtbetrieb).*

## Art. 73 Ruhezeitbestimmungen

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.

### *Erläuterungen:*

*Damit behält sich die Gemeinde vor, allenfalls Auflagen und Bedingungen zu erlassen, falls es zu Ruhestörungen kommt. Der Verfahrensaufwand bei nicht einhalten kann weiterverrechnet werden.*

### III. Schutz der Gesundheit

#### Art. 74 Schutz vor Wärmeeinwirkung

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.

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

#### Erläuterungen:

*Dies ist ein Artikel, um die wesentlichen Ziele zum Klimaschutz und der Klimaadaptation einzufordern, sofern ein Baugesuch dies wirklich nicht berücksichtigt. Es handelt sich um Zielformulierungen. Es geht um das Mikroklima im Quartier. Die entsprechenden Massnahmen, die situationsgerecht und nicht kumulativ umgesetzt werden müssen, dienen dem Schutz der Gesundheit und der Aufenthaltsqualität im Freien wie auch im Gebäude. Bei gutem Wärmeausgleich sind zudem weniger technische Massnahmen zur Klimaregulierung im Gebäude und damit ein geringerer Energieaufwand erforderlich.*

#### Art. 75 Nebenräume

- <sup>1</sup> In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche pro Wohnung zu erstellen.
- <sup>2</sup> 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.

#### Erläuterungen:

*Vorgaben zu Nebenräumen sind heute im BZR noch nicht enthalten. Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer wird der Artikel bedeutsam, da die Überbauungsziffer keinen Unterschied mehr nach tatsächlicher Nutzung eines Raumes macht. Mit der bisherigen Ausnutzungsziffer wurden verschiedene Nutzungen durch Ausnahme von der Anrechnung gefördert. Vor allem in Objekten, die rein renditeorientiert erstellt werden, ist es wichtig, dass die Minimalausstattung durch Nebenräume eingefordert wird. Dies dient der Wohnqualität. Werden mit der neuen Überbauungsziffer Flächen nicht explizit vorgeschrieben, besteht die Gefahr, dass sie nicht realisiert werden.*

*Absatz 2: Bei den hier genannten Flächen geht es um Abstellflächen für Kinderfahrräder, Kinderwagen, Spielzeugfahrzeuge, Anhänger und dergleichen. Diese Flächen können in einem separaten Raum oder auch als Erweiterung eines Veloabstellraumes realisiert werden.*

## 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 m<sup>2</sup>
  - b) Von 3.5 bis 4 Zimmer-Wohnungen: Mindestfläche 15 m<sup>2</sup>
  - c) Ab 4.5 Zimmer-Wohnungen: Mindestfläche 18 m<sup>2</sup>
- 2 Bei bestehenden Bauten wird für neue Aussengeschossflächen, die einer Verbesserung der Wohnhygiene dienen, die anrechenbare Gebäudefläche durch die entsprechende Erhöhung der bestehenden respektive zonengemässen anrechenbaren Gebäudefläche ausgeglichen.

### Erläuterungen:

*Neuer Artikel, welcher die Qualität der Aussengeschossflächen spezifisch festlegt. Als Aussengeschossflächen gelten insbesondere Balkone, Loggien, Terrassen, gedeckte Aussensitzplätze und dergleichen. Da mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) solche Elemente ab einer Tiefe von 1.5 m resp. ab einer Länge grösser als 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge neu zur Nutzung (anrechenbare Gebäudefläche) gerechnet werden müssen, besteht die Gefahr, dass diese für die Wohnqualität wichtigen Elemente minimiert werden, wenn die Nutzung maximiert wird. Der Kanton hat darum in einer Teilrevision des PBG den entsprechenden § 154a ins PBG aufgenommen, der für Bauten ab 6 Wohnungen gilt: Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Die Ausnahmemöglichkeiten sind in § 154a Abs. 2 geregelt und müssen folglich im BZR nicht wiederholt werden: Die Gemeinde kann Ausnahmen bewilligen, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig ist oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt wird. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass solche Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zur Sicherung der Wohnqualität für jede Wohnung notwendig sind, womit überall bei Neubauten eine angemessene Wohnqualität auch im Aussenraum sichergestellt werden kann. Dies ist im Zuge der Innenentwicklung ein massgebender Faktor für die Qualität der Lebensräume, wie auch für das soziale Zusammenleben in den Quartieren. Da das PBG sehr offen formuliert ist, werden im BZR die Mindestflächen dazu festgelegt.*

*Absatz 2 regelt in Anlehnung an §14a PBV der Umgang mit Aussengeschossflächen bei bestehenden Bauten, welche bereits heute die neu zonengemässe Überbauungsziffer überschreiten. Ziel ist es, dass auch bei solchen Bauten möglich ist, zeitgemässe Balkone im Rahmen einer Sanierung zu ermöglichen.*

### Umsetzung im Siedlungsleitbild

*Leitsatz 2 – attraktive Räume zum Wohnen*

## Art. 77 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

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

### Erläuterungen:

*Die Ermittlung und die Zweckbindung dieser Ersatzabgabe ist im § 159 PBG geregelt. Wesentlich ist dabei, dass keine Wahlmöglichkeit besteht. Eine Ersatzabgabe darf nur geleistet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung solcher Flächen verhindern. Dies kann allenfalls in dichten Kernzonen der Fall sein, kaum aber in den Wohnzonen. Ein «Loskauf» von der Pflicht ist daher nicht möglich. Die*

*Gemeinde legt nur die Höhe der Abgabe fest. Eine solche Abgabe war schon bisher geschuldet. Die Bemessungsgrösse wird hingegen neu definiert, so dass auch Teillösungen möglich sind.*

*Die Bemessung der Abgabe von Fr. 200.- ergibt sich aus einem realistischen m<sup>2</sup>-Preis für die Erstellung eines Spielplatzes oder einer Freizeitanlage.*

#### **Art. 78 Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container**

- <sup>1</sup> Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.

#### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel entspricht der Mustervorlage der Recycling Entsorgung Abwasser Luzern REAL.*

*Im Baubewilligungsverfahren und bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen sind der Gemeinde geeignete Flächen für Siedlungsabfälle aufzuzeigen. Die Erschliessung muss dabei sichergestellt sein und eine sichere sowie ökologisch und effiziente Sammlung sollte ermöglicht werden.*

*Die Gemeinde kann zudem Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung dieser Sammelstellen machen. Der Abfallverband REAL wird dabei frühzeitig einbezogen.*

#### **Art. 79 Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.
- <sup>4</sup> Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

#### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons.*

*Wesentlich ist dabei, dass für Gebiete, die erst nach Inkrafttreten der Lärmschutzverordnung im Dezember 1986 eingezont wurden, nach wie vor der tiefste Planungswert als Grenzwert angenommen werden muss.*



#### 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.

#### *Erläuterungen:*

*Dieser Artikel wird vom Kanton gefordert und entspricht der Musterbestimmung des Kantons.*

*Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Als technische Gefahren gelten insbesondere Ereignisse / Umfälle mit stationären Anlagen oder Transportfahrzeugen, namentlich z.B. Gasaustritte, Brand von gefährlichen Gütern, Explosionen und dergleichen.*

### 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.

*Erläuterungen:*

*Bisher wurden in Weggis die Gebühren mit einer separaten Verordnung geregelt. Mit diesem Artikel kann dies neu im Bau- und Zonenreglement geregelt werden.*

*Absatz 7: Im Sinne der Gewährleistung hoher Qualität übernimmt die Gemeinde die Kosten für eine Erstabklärung. Alle weiteren Abklärungen und angefallenen Expertenkosten sind vom Gesuchsteller rückzuvergüten.*

### **Art. 82 Strafbestimmungen**

- 1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 PBG.
- 2 Bezüglich Vorschriften über den Natur- und Landschaftsschutz gelten folgende Bestimmungen:
  - a) Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Gefängnis bis zu einem Jahr oder Busse bis 100'000 Franken bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Haft oder Busse bis zu 40'000 Franken.
  - b) Wer die Vorschriften in den Art. 33 Abs. 2, Art. 34 Abs. 1 und Art. 34a 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.

*Erläuterungen:*

*Dieser Artikel regelt die Strafbestimmungen bei Verstoss gegen die obengenannten Grundsätze.*

## **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 Kruelen vom 16. Juli 2003 (rev. 18.11.2009)
  - 5) Gestaltungsplan Lochhof vom 07. März 2018
  - 6) Gestaltungsplan Oberbüel vom 16. Dezember 2015 (rev. 13.05.2020)
  - 7) Gestaltungsplan Obermättli vom 30. Mai 2018 (rev. 26.10.2022)

- 8) Gestaltungsplan Rieta vom 18. März 1981 (rev. 07.08.2019)
  - 9) Gestaltungsplan Rüttematten vom 27. Mai 1992
  - 10) Gestaltungsplan Spycherweg vom 30. März 2015
  - 11) Gestaltungsplan Wohnen im Paradies vom 7. Februar 2018
  - 12) Gestaltungsplan Zopf vom 02. Februar 2000 (rev. 20.07.2015)
  - 13) Gestaltungsplan Bergli vom 29. September 1976
  - 14) Gestaltungsplan Gerbe vom 14. September 1977
  - 15) Gestaltungsplan GS Nr. 306 vom 1. Juni 2022
  - 16) Gestaltungsplan Park Höchi vom 10. August 2004
  - 17) Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 30. Juni 1976
  - 18) Gestaltungsplan Reitzentrum Kruefen vom 3. Mai 2017
- <sup>4</sup> Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dinglicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

*Erläuterungen:*

*Gestaltungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben werden, werden in der Tabelle im Anhang aufgeführt.*

*Absatz 7 weist darauf hin, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rechte zu regeln haben. So soll verhindert werden, dass in aufzuhebenden Gestaltungsplänen geregelte nachbarschaftliche Themen wie z.B. Näherbaurechte nach Aufhebung nicht mehr gültig sind.*

## Anhang

### Anhang 1: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke (verbindlich)

Bezeichnung	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen (inkl. erforderliche Infrastruktur)	Empfindlichkeitsstufe
A	Zone Schulzentrum SFG (Schweiz. Fachkommission für Berufsbildung im Gastgewerbe):	III
	Schul-, Sport- und Freizeitbauten, zugehörige Bauten und Anlagen	
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	Feuerwehrmagazin und Schulanlage Riedmatt:	
	Feuerwehrmagazin, Werkhof, neue 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	Katholische Kirche, Friedhof, Altersheim:	
	Kirchliche Bauten, Friedhof und dessen Erweiterung, zugehörige Bauten und Anlagen	II
M	Altersheim Hofmatt:	
	Bauten und Anlagen Altersheim Hofmatt	III
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.	

## 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.
e	Grünzone bei Parkieranlagen	Parkierungs- und Erholungsanlagen.
f	Grünzone bei Spielplätzen	Sicherung und Freihaltung von Spielplätzen.
g	Grünzone für Erschliessungen	Gewährleistung der Erschliessung.
h	Grünzone bei Seeufer	Freihaltung des Seeufers (z.T. Sicherung des Bestandes).
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 Röhrlü sind temporäre Anlagen wie Gerüste zulässig. Diese sind jedoch nach den Bauarbeiten vollständig zu entfernen und die Fläche ist wieder zu begrünen.

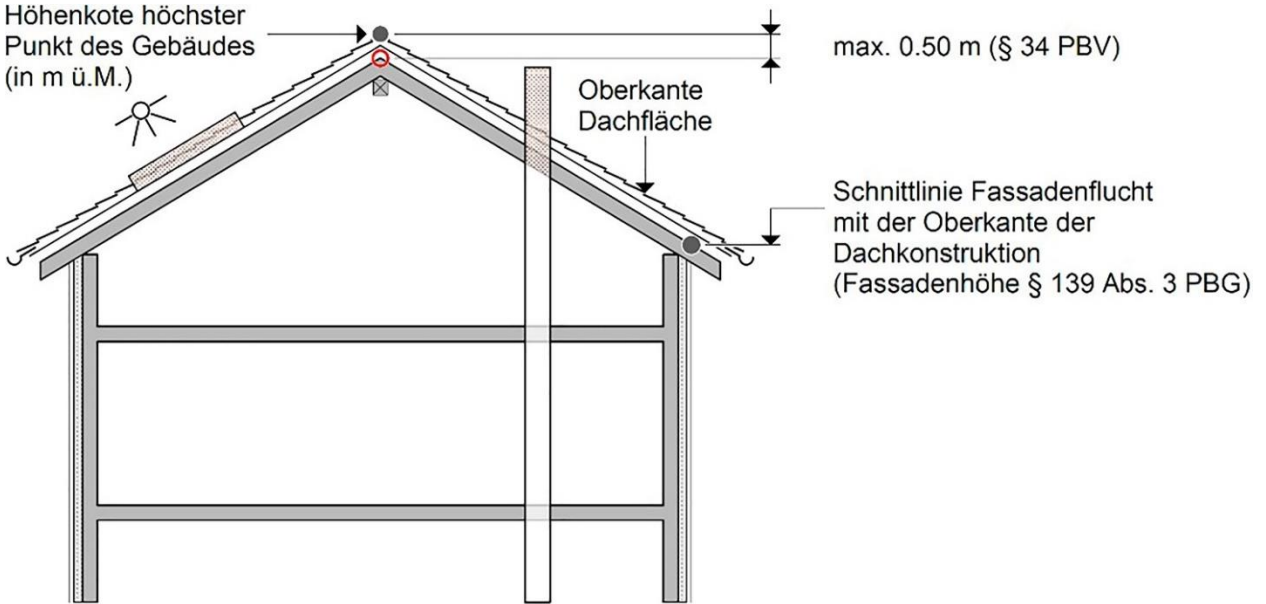
### Anhang 3: Gestaltungsplanpflichtgebiete

Nr.	Gebiet	Kriterien gemäss Art. Art. 60 Abs. 5 BZR
1	Hertenstein	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sorgfältig gestalteter Siedlungsrand</li><li>- Grosszügige, durchgängliche Freiräume</li></ul>
2	Baume	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage</li><li>- Sicherstellung von öffentlichen Fusswegverbindungen (Nord-Süd)</li><li>- Durchführung eines Qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 6</li></ul>
3	Rainhof	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qualitätsvolle Einbettung ins Ortsbild</li><li>- Platzgestaltung entlang der Seestrasse</li></ul>
4	Wyer matt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Qualitätsvolle Einbettung ins Ortsbild</li><li>- Angemessene Dichte für eine zentrale Lage</li><li>- Rücksichtnahme auf den angrenzenden historisch gewachsenen Ortskern</li></ul>
5	Hinder Rain	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sorgfältig gestalteter Siedlungsrand</li><li>- Durchführung eines Qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 6</li></ul>
6	Zopf / Ortseingang	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sorgfältig gestalteter Ortseingang</li><li>- Gesamtheitliche Planung Ortseingang</li><li>- Durchführung eines qualifizierten Verfahrens gemäss Art. 6</li><li>- BLN: Sorgfältige Eingliederung in die Landschaft</li></ul>

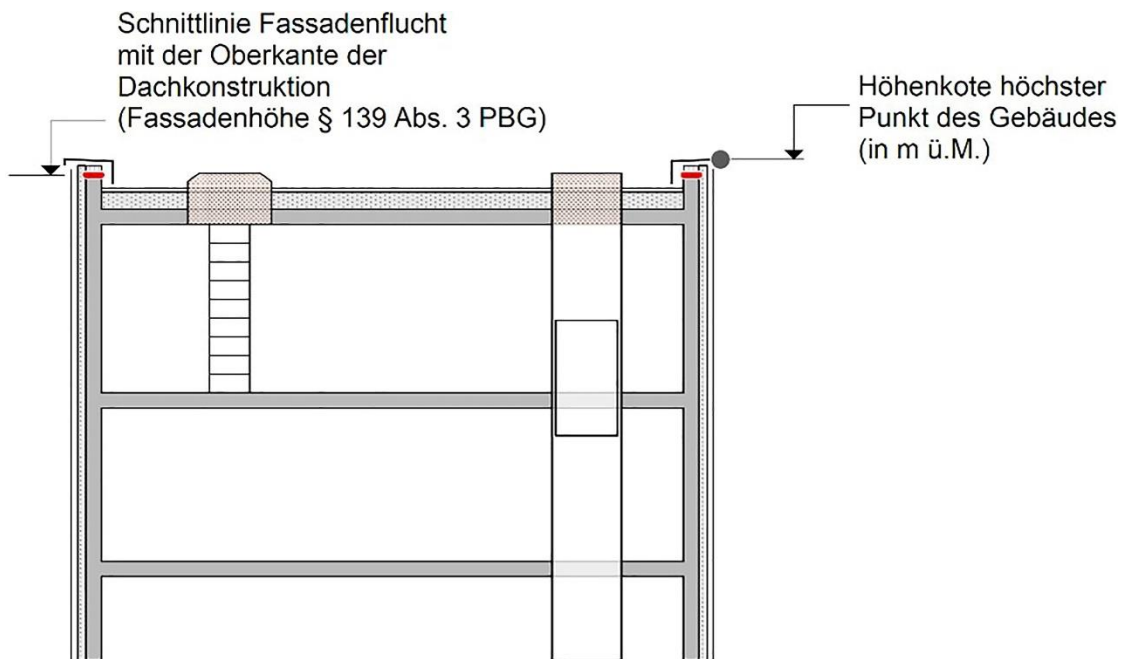
#### Anhang 4: Skizzen

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

Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (in m ü.M.)

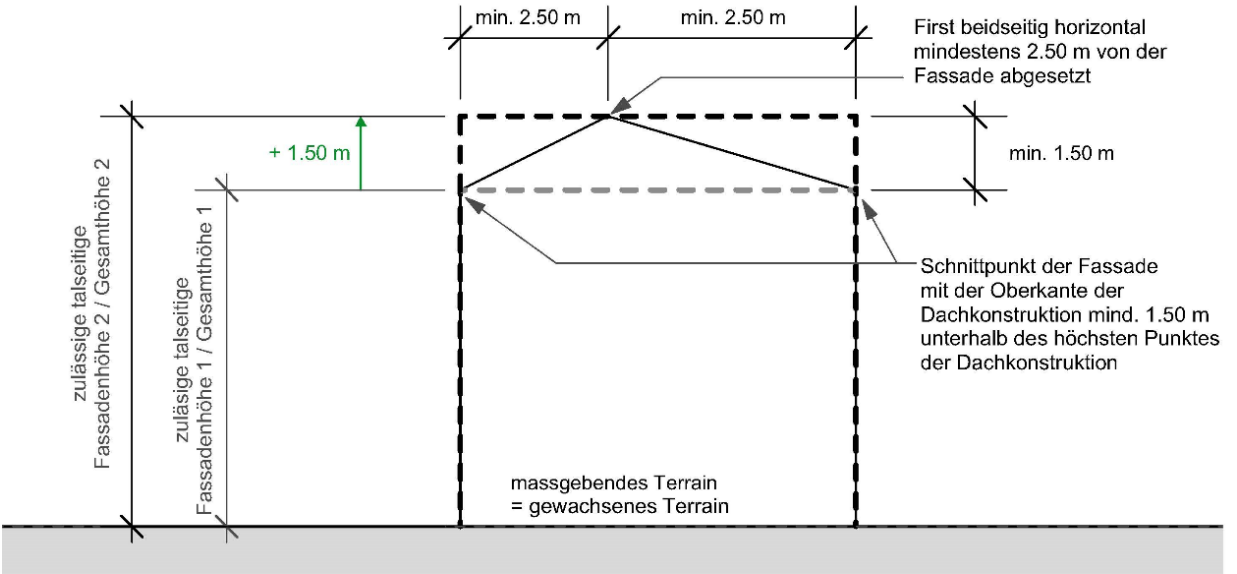
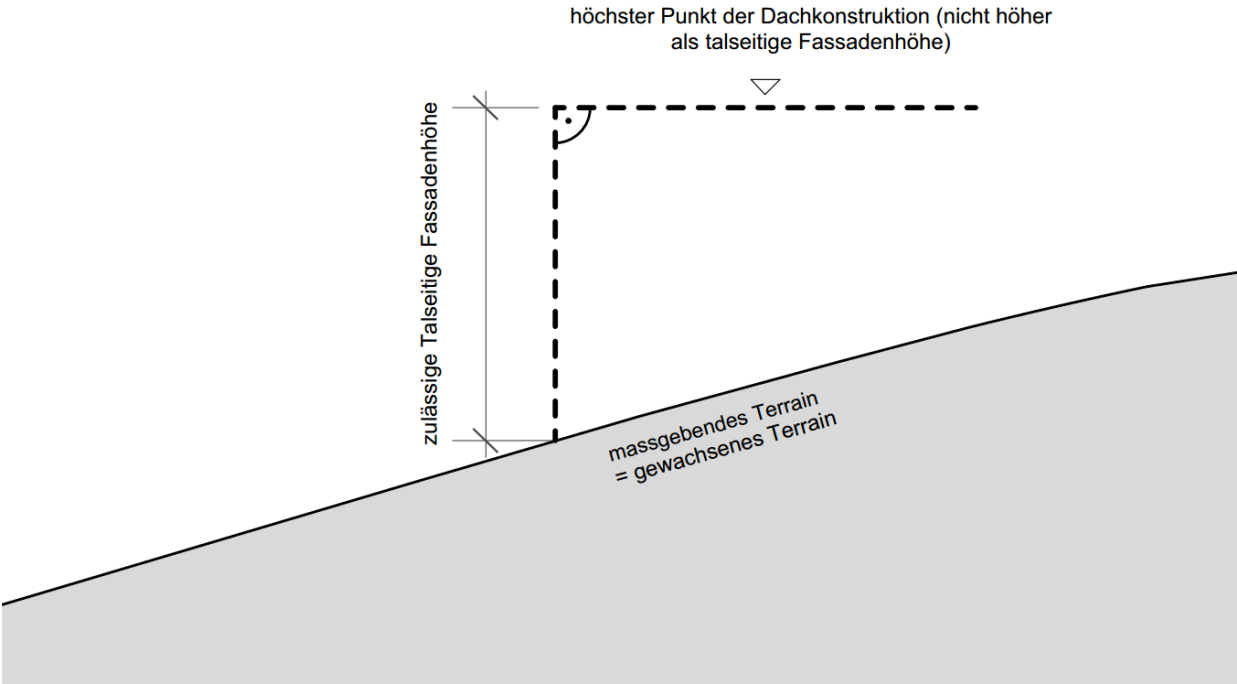


○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)



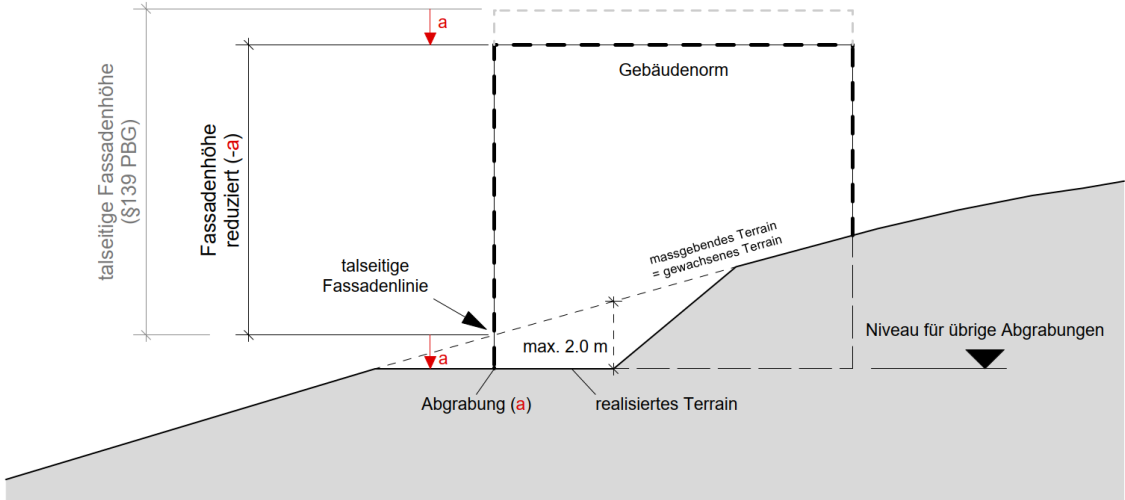
— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)

**Übersicht Höhenmasse, Grenzabstand und Gebäudelänge (orientierende Skizzen):**

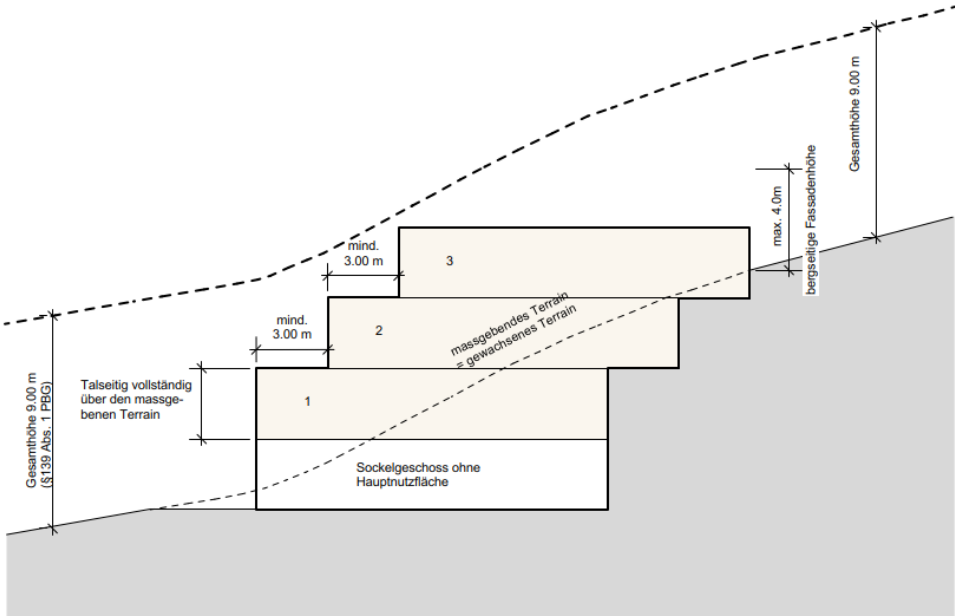


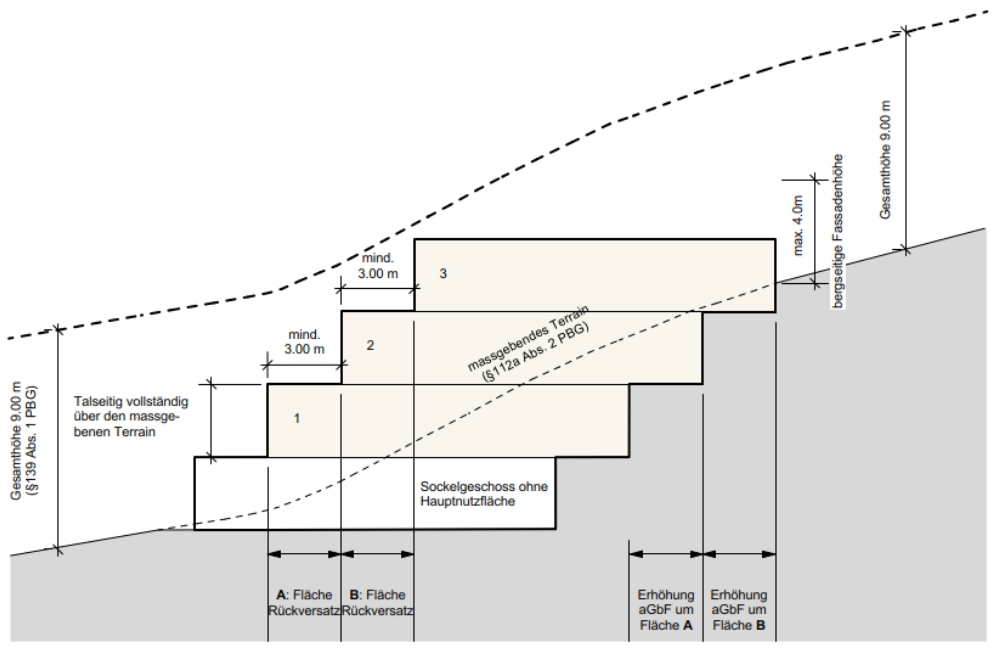


**Abgrabungen am Gebäude (orientierende Skizzen):**

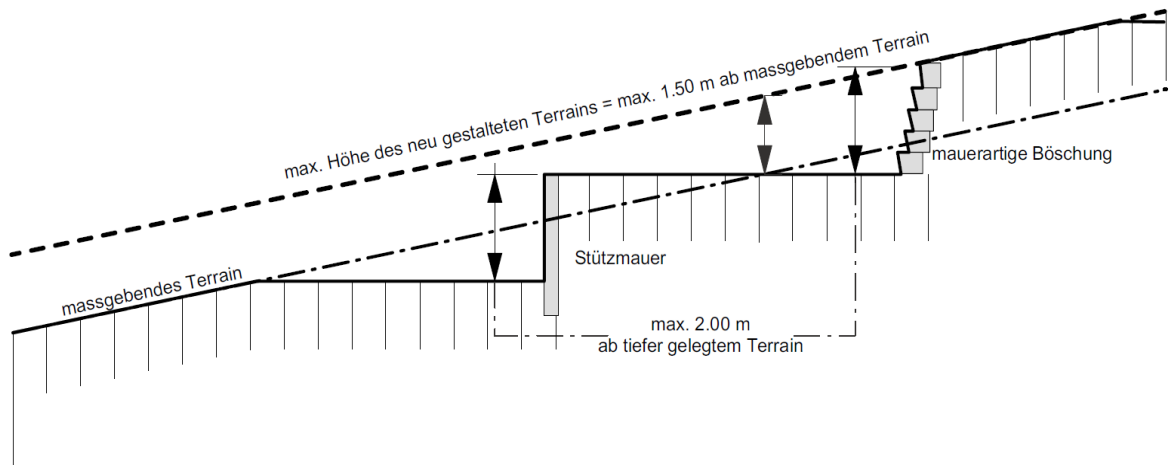


**Terrassenhäuser (orientierende Skizze):**





**Terraingestaltung (orientierende Skizze):**



## Anhang 5: Gebiet mit spezieller Bestimmung

Bezeichnung	Gebiet	Spezielle Bestimmungen	
		Baubereich	Max. Firsthöhe ohne Aufschüttung m.ü.M
VIII	Obermättli	1	506.80
		2	506.80
		3	506.80
		4	513.20
		5	517.70
		6	530.00
		7	520.70
		8	530.00
		9	530.00

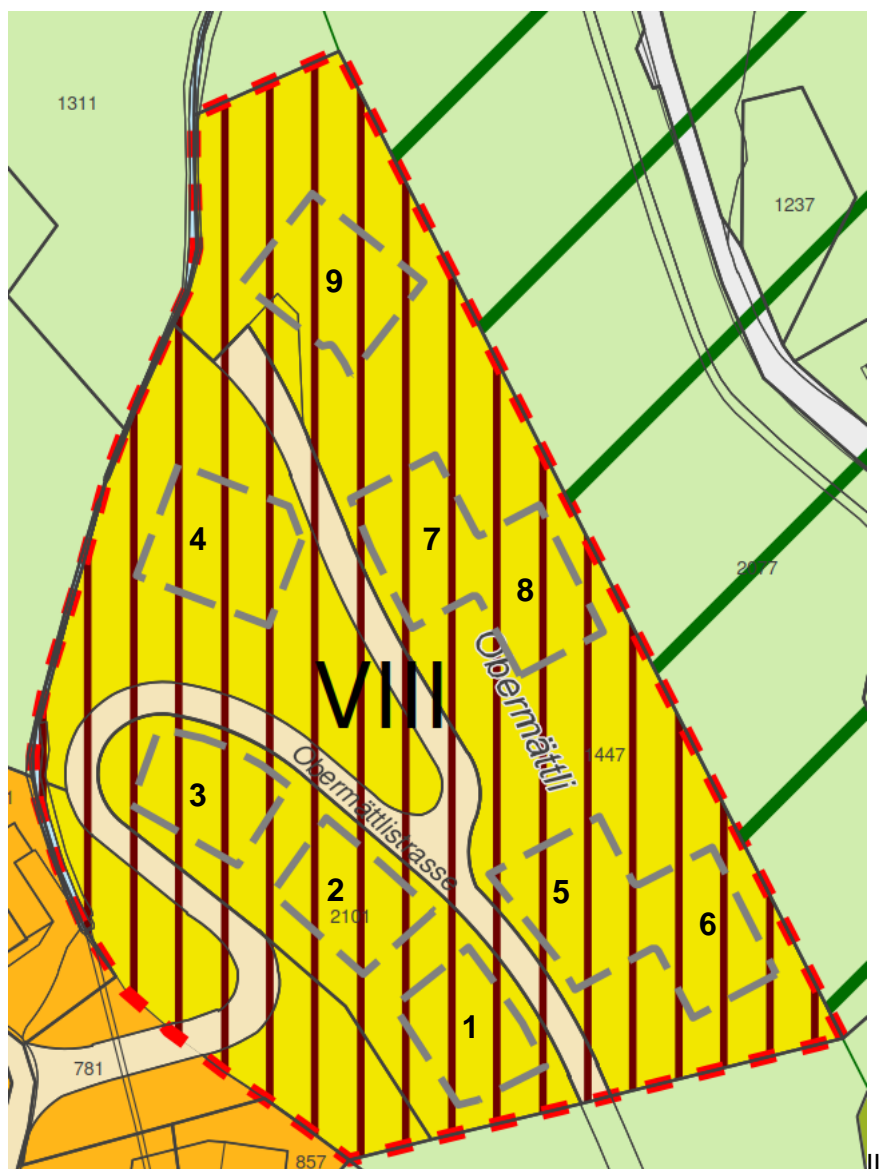
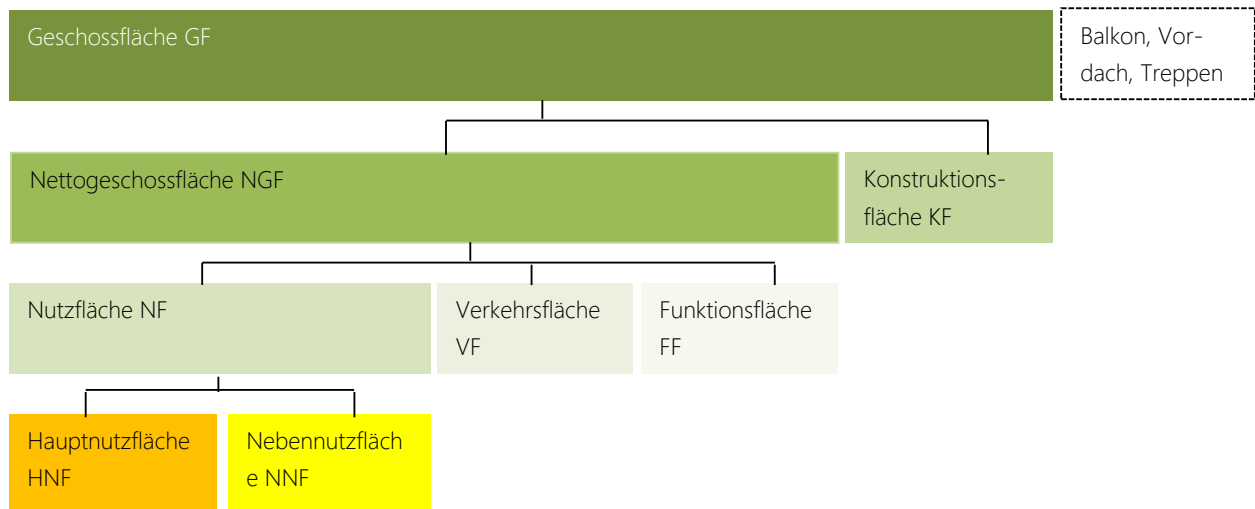


Abbildung: Ausschnitt Zonenplan mit Nummerierung der Baubereichen GP Obermättli.

## 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"> <li>▪ Waschküche</li> <li>▪ Estrich- und Kellerräume</li> <li>▪ Fahrzeug-Einstellräume</li> <li>▪ Schutzräume und Kehrichträume</li> </ul>	<p>Flächen zur Erschliessung der NGF, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Korridore</li> <li>▪ Eingangshallen</li> <li>▪ Treppen</li> <li>▪ Rampen</li> <li>▪ Aufzugs-schächte</li> </ul>	<p>Flächen für haustechnische Anlagen, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räume für Haustechnikanlagen</li> <li>▪ Motorenräume von Aufzugs- und Förderanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte, Installationsgeschosse, Ver- und Entsorgungskanäle</li> <li>▪ Tankräume</li> </ul>	<p>Innerhalb der GF liegende umschliessende und innenliegende Konstruktionsbauteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussenwände</li> <li>▪ Innenwände</li> <li>▪ Stützen und Brüstungen</li> </ul>