

Revision BAU- UND ZONENREGLEMENT

Vergleichende Darstellung des rechtskräftigen,
am 7.11.1995 und 6.1.1998 genehmigten Bau- und Zonenreglements
Gemeinde Vitznau

Vom Gemeinderat am 14.12.2021 für die Urnenabstimmung vom 13.2.22 freigegeben

Lesehinweis

schwarz	Rechtskräftige Nutzungsplanung Beschluss Gemeindeversammlung 29.8.94/15.12.97 und Genehmigung Regierungsrat 7.11.95/6.1.98
violett	Bebauungsplan Dorfkern
grün	Entwurf Revision Ortsplanung 2017
rot	Materielle Änderung Revision Ortsplanung 2020
blau	Redaktionelle / formelle Änderung
M-BZR	Abkürzung für Muster-Bau- und Zonenreglement

Inhalt revidiertes BZR**Teil A Allgemeines**

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Qualität

Teil B Planungsvorschriften**Bauzonen**

- Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen
- Art. 4 Grundmasse
- Art. 5 Überbauungsziffer
- Art. 6 Baulinien
- Art. 7 Dorfkernzone D
- Art. 8 Kernzone K
- Art. 9 Wohnzonen allgemein
- Art. 10 Wohnzone See WS
- Art. 11 Wohnzone Hang WH
- Art. 12 Wohn- und Arbeitszone B WAB
- Art. 13 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB
- Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ
- Art. 15 Tourismuszone TZ
- Art. 16 Grünzonen Gr
- Art. 17 Grünzone Gewässerraum
- Art. 18 Verkehrszone

Nichtbauzonen

- Art. 19 Landwirtschaftszonen 1 und 2
- Art. 20 Landwirtschaftszone 1 LW 1
- Art. 21 Landwirtschaftszone 2 LW 2
- Art. 22 Reservezone
- Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum
- Art. 24 Übriges Gebiet

Schutzzonen und Schutzobjekte

- Art. 25 Naturschutzzone NS

	Art. 26	Natur- und Kulturobjekte	29
5	Art. 27	Geologische und geomorphologische Elemente	30
5	Art. 28	Wildruhezone	31
5	Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne		32
	Art. 29	Konkurrenzverfahren	32
6	Art. 30	Kommunaler Richtplan	32
6	Art. 31	Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht	32
6	Art. 32	Anforderungen an Gestaltungspläne	33
7	Naturgefahren		34
9	Art. 33	Naturgefahren / Gefahrengebiete	34
9	Teil C Bauvorschriften		35
12	Art. 34	Reklamen	35
13	Art. 35	Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	37
13	Art. 36	Grenz- und Gebäudeabstände	38
14	Art. 37	Wohnqualität	40
14	Art. 38	Dachgestaltung	40
16	Art. 39	Orts- und Landschaftsbild	41
18	Art. 40	Kulturdenkmäler	42
19	Art. 41	Archäologische Fundstellen AFS	42
21	Art. 42	Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen	43
21	Art. 43	Antennen	44
22	Art. 44	Gestaltung des Siedlungsrandes	45
22	Art. 45	Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe	45
22	Art. 46	Kehrrichtabfuhr und Containerplätze	46
23	Art. 47	Bauen in lärmbelasteten Gebieten	46
23	Art. 48	Bauen ausserhalb Bauzone	48
24	Teil D Rechtsmittel		48
25	Art. 49	Zuständigkeit	48
25	Teil E Aufsicht und Vollzug		49
25	Art. 50	Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten	49
27	Art. 51	Gebühren	50

Art. 52	Strafbestimmungen	51
Teil F	Schlussbestimmungen	51
Art. 53	Schlussbestimmung	51
Art. 54	Übergangsbestimmung	52
Anhang I	Nutzungszuweisung für Zonen für öffentliche Zwecke	53
Anhang II	Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (A)	54
Anhang III	Aufzuhebende Gestaltungspläne	56
Anhang IV	Kommunale Natur- und Kulturobjekte	56

Entwurf BZR	Rechtskräftiges BZR	Bemerkungen
Die Einwohnergemeinde Vitznau erlässt, gestützt auf §§ 17, 35 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL-Nr. 735) und auf die § 23 Abs. 3 und § 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (SRL-Nr. 709a) sowie unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt).	Die Einwohnergemeinde Vitznau erlässt, gestützt auf die §§ 34 ff des Planungs- und Baugesetzes für den Kanton Luzern (nachfolgend PBG genannt), in Ergänzung dieses Gesetzes, folgendes Bau- und Zonenreglement	aktualisiert

Teil A Allgemeines

Art. 1 Zweck	--	
Das Bau- und Zonenreglement regelt die Planungsgrundsätze und dient der Umsetzung des Siedlungsleitbilds 2050 durch <ul style="list-style-type: none"> a) eine haushälterische Bodennutzung und den Einsatz geeigneter Planungsinstrumente b) die Förderung von architektonisch, ökologisch und ökonomisch sinnvollen Projekten c) die Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbild, der Lebensqualität und Ökologie d) die Schaffung von geeigneten Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung e) den Schutz der wichtigen Landschaftsräume und Naturelemente f) das Übereinstimmen mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Bundesinventares der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) g) eine aktive Bodenpolitik 	--	neu gemäss M-BZR
Art. 2 Qualität	--	Neu
1 Bauten und Anlagen sind qualitativ zu gestalten.	--	
2 Für die Eingliederung sind zu berücksichtigen:	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftiges BZR	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> a) bestehende Qualitäten des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und die Eigenheiten des Quartiers b) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen c) Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen d) Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum e) gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen f) Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum. 		
<p>3 Aus ortsbaulich wichtigen Gründen kann der Gemeinderat Abweichungen zulassen, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige Lösung erreicht wird.</p>	--	
<p>4 Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Bauvorhaben Fachleute beiziehen.</p>		
<h2>Teil B Planungsvorschriften</h2>		
<h3>Bauzonen</h3>		
<h4>Art. 3 Siedlungsentwicklung nach Innen</h4>		Neu
<p>1 Eine Baubewilligung ist in der Dorfkernzone, in der Kernzone, in der zweigeschossigen Wohnzone A und B sowie in der Wohn- und Arbeitszone A und B durch den Gemeinderat zu verweigern, wenn die zulässige Überbauungsziffer um 20% oder mehr oder wenn die maximal zulässige Gesamthöhe um 7.00 m oder mehr unterschritten wird.</p>		

Entwurf BZR

Rechtskräftiges BZR

Bemerkungen

Art. 4 Grundmasse

1 Für die Bauzonen gelten die auf der folgenden Seite aufgeführten Grundmasse und Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidgenössischer Lärm-schutzverordnung (LSV).

Art. 17 Zoneneinteilung

1 Das Gemeindegebiet wird durch die Zonenpläne Siedlung und Landschaft in folgende Zonen eingeteilt:

Aktualisierung

.....

2 Für die Wohnzonen sowie die Wohn- und Gewerbebezonen gelten die folgenden Grundmasse:

(neue / aktualisierte Tabelle auf der nächsten Seite)

Bezeichnung der Zone	Zahl der zul. Voll-geschosse	zulässige Gebäude-länge (m)	zulässige Ausnützung-ziffer Δ	Empfindlich-keitsstufe #	Zweit-wohnungs-anteil	
Wohnzone	W 3	3	30	0.60	II	30 %
Wohnzone	W 2A	2	30	0.35	II	50 %
Wohnzone	W 2B	2	25	0.30 / 0.20*	II	
Wohnzone	W 1	1	20	0.25 / 0.30**	II	
Wohn-/Gewerbezone	WG 2	2	30	0.45 °	III	30 %
Wohn-/Gewerbezone	WG 3	3	30	0.60 °	III	30 %

° Gewerbebonus, vgl. Art. 20 BZR

* Gebiet südlich Altdorfbach

** Gebiet Mätzli, Sonnhalden, Zihl

vgl. Art. 31 BZR

Δ Zur Bestimmung der anrechenbaren Geschossflächen gemäss § 9 Abs. 1 PBV beträgt der Berechnungsfaktor 0,8.

Bezeichnung der Zone	Abkürzung	ÜZ	ÜZ Klein- und Anbauten ^{a)}	ES	Steildach: Max. talseitige Traufhöhe Flach-/Pultdach: Max. talseitige Fassadenhöhe	Max. talseitige Gebäudelänge	Max. Gesamthöhe		Grenzabstand		Zulässige Nutzungen		
							Flach-/Pultdach	Steildach	Flach-/Pultdach	Steildach	Wohnen	nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbetreibende	mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbetreibende
Dorfkernzone	D	0.45	0.10	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Kernzone	K	0.35	0.10	III	13.50 m	25.00 m	16.50 m	18.50 m	4.0 m		ja	ja	ja
Wohnzone A	WA	0.30	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohnzone B	WB	0.25	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohnzone Hang	WH	0.25	0.07	II	7.50 m	20.00 m	10.50 m	12.50 m	4.0 m	5.0 m	ja	ja	nein
Wohnzone See	WS	0.20	0.07	II	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	nein
Wohn- und Arbeitszone A	AWA	0.35	0.10	III	13.50 m	30.00 m	16.50 m	18.50 m	6.5 m	8.0 m	ja	ja	ja
Wohn- und Arbeitszone B	AWB	0.35	0.10	III	10.50 m	20.00 m	13.50 m	15.50 m	5.0 m	6.50 m	ja	ja	ja
Bestandeszone Rigi Bahnen	BRB	-	-	III	Nutzung und Baumasse gemäss Art. 13								
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	-	-	III	Festleuna von Nutzuna und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtiauna von Anhang I								
Tourismuszona	TZ	-	-	III	Nutzung und Baumasse gemäss Art. 15								
Grünzone	Gr	-	-	II	-						nein	nein	nein

a) Unterschreitet eine Baute mit Flach- oder Pultdach die maximal zulässige Gesamthöhe um weniger als 3.00 m, so ist dessen oberstes Geschoss von der talseitigen Fassade um mindestens 2.50 m zurückzusetzen.

b) Der Gemeinderat kann in der Dorfker-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszonen A und B die zulässigen Höhen für gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses um max. 1.50 m erhöhen. Die Nutzung ist mit einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich zu sichern.

c) Die anrechenbare Gebäudefläche für Klein- und Anbauten wird auf max. 100 m² pro Grundstück begrenzt

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 5 Überbauungsziffer		Neu: Spezifische Ergänzungen
<p>1 Bei der Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau kann der Gemeinderat einen Bonus von 0.10 in den Dorfkern-, Kern- und Wohn- und Arbeitszonen A und B bzw. 0.05 in den Wohnzonen A und B sowie der Wohnzone Hang und Wohnzone See auf die zonen-gemässe Überbauungsziffer gewähren. Er erlässt eine Richtlinie über die Voraussetzungen über die Förderung von preisgünstigem Wohn-raum.</p>		
<p>2 Werden auf einer Parzelle in der Wohnzone See Doppel-einfamilienhäuser oder zwei Einfamilienhäuser realisiert, erhöht sich die ÜZ auf 0.25.</p>		
<p>3 In der Wohn- und Arbeitszone B kann der Gemeinderat für ge-werbliche Nutzungen, öffentliche Nutzungen oder Dienstleistungs-nutzungen eine ÜZ von 0.90 sowie eine zulässige talseitige Gebäude-breite von 85m für das Erdgeschoss erlauben.</p>		
Art. 6 Baulinien	Art. 2 Vorschriften BP Dorfkern	
<p>1 Für die festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 ff PBG.</p>	<p>2 Für die festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 30 ff PBG.</p>	
<p>2 Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf die Gestaltungs-baulinien zu stellen.</p>	<p>Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf die Gestaltungs-baulinien zu stellen.</p>	
Art. 7 Dorfkernzone D	Art. 18 Dorfkernzone D	
<p>1 Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung, Bildung und zeitge-mässe bauliche Weiterentwicklung des Ortskerns.</p>	<p>¹ Die Dorfkernzone ist für Wohnbauten und gewerbliche Betriebe, ins-besondere für Läden, Gaststätten und andere Einrichtungen mit Pub-likumsverkehr bestimmt. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die für Zweitwohnungen</p>	<p>Aktualisiert, restliche Bestim-munge im Art. 4 aufgeführt</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>² Die Dorfkernzone bezweckt die Erhaltung und Ergänzung des Ortskerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur (...).</p>	
<p>2 Die Bauten und Anlagen haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassaden-gestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p>	<p>² (...) Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. (...)</p>	<p>Aktualisiert</p>
<p>3 Die zugehörigen Aussenräume sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>4 Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung dieses Zieles kann der Gemeinderat die Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben.</p>	<p>² (...) Die zugehörigen Aussenräume sind wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes und sind zu erhalten oder so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p> <p>³ Bauvorhaben in der Dorfkernzone haben sowie die Bestimmungen dieses Bau- und Zonenreglementes als auch die ergänzenden Anordnungen des Bebauungsplanes Dorfkern zu beachten.</p> <p>¹¹ Zufahrten und Fahrzeugabstellplätze sind so anzulegen und zu gestalten, dass die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigt werden. Zur Sicherstellung dieses Zieles kann der Gemeinderat die Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben.</p>	<p>Übernahme rechtskräftige Bestimmungen mit Ausnahme von Verweis auf Bebauungsplan Dorfkern (Aufhebung Bebauungsplan)</p>
	<p>¹⁰ Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden (§ 124 PBG) sind so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung und Proportionen gut in die Umgebung einfügen. Grossflächige Fassadendurchbrüche, wie durchgehende Schaufenster- oder Torfronten, sind nicht gestattet. In der Regel sind Balkone in die Fassade einzubinden und als abgestützte Lauben auszubilden.</p>	<p>Verzicht auf Abs. 10 rechtskräftig zugunsten einer Förderung der Belebung des Dorfkerns</p>
	<p>⁴ Geschützte Kulturobjekte umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind; sie sind im</p>	<p>Vgl. Art 40 Kulturdenkmäler. Verzicht auf Verweis auf übergeordnete Regelungen.</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>Bebauungsplan Dorfkern bezeichnet. Die Zerstörung der schutzwürdigen Teile ist untersagt. Umbauten, Renovationen und Veränderungen in der Umgebungsgestaltung sind unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege auszuführen. An Renovationen und Umbauten von geschützten Kulturobjekten kann die Gemeinde Beiträge gewähren. Nimmt das Erziehungsdepartement ein geschütztes Kulturobjekt nicht in das kantonale Denkmalverzeichnis auf, so kann der Gemeinderat dieses auf Antrag des Eigentümers in die Kategorie ortsbaulich wichtige Gebäude umteilen.</p>	
	<p>⁵ Als ortsbaulich wichtige Gebäude werden Objekte bezeichnet, welche aufgrund ihrer Lage, Stellung, Volumen und Form für das Ortsbild von Bedeutung sind. Bei Umbau oder Ersatz dieser im Bebauungsplan bezeichneten Gebäude sind Standort, Stellung, Form und Volumen möglichst zu wahren oder zu übernehmen. Der Ausbau von Unter- und Dachgeschoss kann gestattet werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Es gilt § 142 PBG.</p>	<p>Vgl. Art 40 Kulturdenkmäler. Verzicht auf Verweis auf übergeordnete Regelungen.</p>
	<p>⁶ Abweichungen und Erweiterungen von ortsbaulich wichtigen Gebäuden können zugelassen werden, sofern eine gegenüber der bisherigen Situation verbesserte oder gleichwertige Lösung erreicht wird. Die äusseren Abmessungen und Abstände neuer Gebäudeteile werden dabei vom Gemeinderat von Fall zu Fall, unter Berücksichtigung gestalterischer und wohnhygienischer Erfordernisse und in Abwägung der beteiligten privaten Interessen, festgelegt. Der Gemeinderat stützt sich bei diesen Entscheiden auf Gutachten der kantonalen Denkmalpflege oder neutraler Fachleute.</p>	<p>Abweichungen bereits pauschal geregelt (Art. 51).</p>
	<p>⁷ Die übrigen bestehenden Gebäude dürfen ungeachtet von Ausnutzungsüber- und Abstandsunterschreitungen umgebaut oder gemäss Abs. 1 umgenutzt werden. Zur Verbesserung der Wohnhygiene oder der Wohnqualität kann der Gemeinderat auch geringfügige</p>	<p>Nicht übernommen (IVHB)</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	Erweiterungen der Nutzflächen gestatten. Für weitergehende An- oder Ersatzbauten gilt Abs. 8.	
	⁸ Für Ersatz- und Neubauten gelten die folgenden Grundmasse: <ul style="list-style-type: none"> • Ausnutzungsziffer allgemein max. 0.8 in den "Gebieten mit höherer AZ" gemäss Bebauungsplan max. 1.0 • In den im Bebauungsplan bezeichneten Bereichen kann die zulässige Ausnutzungsziffer um max. 15% erhöht werden, sofern mindestens 15% der Bruttogeschossfläche dauernd gewerblich genutzt wird. • Vollgeschosse max. 3 • Gebäudelänge max. 30 m 	Nicht übernommen (IVHB)
	Grenzabstand (allseitig) mind. 4.0 m	
	⁹ Ein Mehrlängenzuschlag (Art. 6 BZR) ist in der Dorfkernzone nicht zu beachten. Für den Zusammenbau über die Grenze gilt Art. 7 BZR	Nicht übernommen
Art. 8 Kernzone K	Art. 19 Wohnzonen W 1, W 2A, W 2B, W 3	
1 Die Kernzone dient der qualitätvollen, auf die ortstypische Überbauung abgestimmten Weiterentwicklung des Ortsbildes.	1 Die Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Zudem sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen.	Aktualisierung
		Aktualisierung

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>2 Die zugehörigen Aussenräume und insbesondere die der Oberdorfstrasse zugewandten Vorbereiche sind fliessend und mittels Bepflanzung attraktiv zu gestalten. Abstellplätze haben sich in die Vorgärten und Aussenräume zu integrieren. Der Gemeinderat kann die Anzahl der Abstellplätze im Aussenraum beschränken und ihre Anordnung verbindlich vorschreiben. Grössere Lager- und Abstellplätze sind nicht gestattet.</p>	<p>2 Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf für Bauten in der W 3 höchstens 30% und in der W 2A höchstens 50% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>4 Im Gebiet Teufibalm dürfen nur Chalets erstellt werden. Durch eine an die Umgebung angepasste Bepflanzung soll eine bestmögliche Einordnung in die Landschaft erreicht werden. Sie ist spätestens ein Jahr nach dem Einzug zu realisieren.</p> <p>5 In der W 2B südlich Altdorfbach ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann.</p>	<p>Neu: Qualitätssichernde Bestimmungen für den Freiraum gemäss Zielbild (siehe Planungsbericht)</p>
<p>Art. 9 Wohnzonen allgemein</p>	<p>Für Neu- und Erweiterungsbauten gilt eine Ausnützungsziffer von 0,20. Bestehende Bauten mit Ausnützungsüberschreitungen dürfen im Rahmen des bestehenden Volumens umgebaut oder ersetzt werden. Bei Neubauten ist eine Riegelwirkung zu vermeiden. Zu diesem Zweck kann der Gemeinderat fallweise die zulässige Gebäudelänge auf 15 m beschränken und den seitlichen Grenzabstand (parallel zum Seeufer gemessen) auf 8,0 m erhöhen.</p>	<p>Neu, Anlehnung an M-BZR</p>
<p>Art. 10 Wohnzone See WS</p>	<p>1 Im Gebiet südlich des Altdorfbaches ist eine Verdichtung mit Neubauten nur zulässig, sofern der Charakter der bestehenden lockeren Villenüberbauung in parkähnlicher Landschaft erhalten werden kann.</p>	<p>Von Abs. 1 sowie von Art. 15 (rechtskräftig) übernommen.</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>2 Bei Neubauten ist eine Riegelwirkung zu vermeiden. Bepflanzungen entlang wichtiger Fussgängerverbindungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie eine angemessene Seesicht zulassen.</p>		
<p>Art. 11 Wohnzone Hang WH</p>		
<p>1 Bauten und Anlagen haben sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.</p>		<p>Neu: Qualitätssichernde Bestimmung</p>
<p>Art. 20 Wohn- und Gewerbebezonen WG 2, WG 3</p>		
	<p>¹ Die Wohn- und Gewerbebezonen sind für Wohnbauten und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p> <p>² Die zonengemäss zulässige Ausnützungsziffer (gemäss Art. 17) kann um maximal 10% erhöht werden, sofern mindestens die Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird.</p> <p>³ Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der erstellten Bruttogeschossfläche betragen.</p> <p>⁴ In der WG 2 gelten reduzierte Erschliessungsanforderungen; insbesondere die Zufahrt bleibt auf das heutige Mass beschränkt.</p>	<p>Inhalte sind in Art. 4 festgelegt</p>
<p>Art. 12 Wohn- und Arbeitszone B WAB</p>		
<p>1 Die Bauten sind als Einheit und als Eingangspforte zum Dorfkern bzw. Dorf zu erstellen.</p>	<p>Art. 20 Wohn- und Parkhauszone</p>	<p>Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht</p>
	<p>1 In der Wohn- und Parkhauszone sind Wohnen, Parking und mässig störende Dienstleistungen zulässig. Die Bauten in der Wohn- und Parkhauszone sind als Einheit und als Eingangspforte zum Dorfkern zu erstellen. Es gilt Gestaltungsplanpflicht.</p>	
	<p>2 Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.9. Von der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) darf für Wohnen max. 80% und für gewerbliche Nutzungen (Parking) max. 30% genutzt</p>	<p>Nicht übernommen (IVHB)</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	werden. § 75 Abs. 3 PBG kommt nicht zur Anwendung (kein Ausnützungszifferbonus).	
	3 Die für Zweitwohnungen genutzte Fläche darf höchstens 30% der erstellten anrechenbaren Geschossfläche für Wohnen betragen.	Nicht übernommen
2 Die gewerblichen oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder im ersten Geschoss erstellt werden.	4 Die gewerblichen (Parkhaus) oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder dem 1. Vollgeschoss erstellt werden. Die Fassadehöhe des Unter- oder Sockelgeschosses darf zur Seestrasse max. 4.50 m betragen.	Übernommen / Aktualisiert
	5 Im Abstand von 30.00 m zur Seestrasse sind 3-geschossige Bauten mit einer maximale Firsthöhe von 456.00 m.ü.M. zulässig. Im restlichen Bereich sind 4-geschossige Bauten mit einer maximalen Firsthöhe von 459.00 m.ü.M. gestattet. Bauten sind ohne zusätzliche Attikageschosse und nur mit begrünten Flachdächern gestattet. Die weiteren Bauabmessungen sowie die Gestaltung der Bauten und Umgebung werden im Gestaltungsplan festgelegt, im Mindesten <ul style="list-style-type: none"> • Baumasse (Gebäudelänge, Attikabestimmungen usw.), • Gestaltung der Bauten und Umgebung zur Sicherstellung der Eingliederung in die bestehende Umgebung (Materialisierung, Farb- und Bepflanzungskonzept usw.), • Gestaltung gegenüber der Seestrasse (Abgestimmt auf das noch zu erarbeitenden Strassenraumkonzept im Zentrumsbereich) sowie • Anforderungen hinsichtlich Energie und Ökologie. 	Nicht übernommen / Abschliessende Regelung Art. 4
3 Im Gebiet Unteraltdorf ist entlang der nördlichen Zonengrenze zur Wohnzone A eine private Erschliessung sicherzustellen.	6 Die Ein- und Ausfahrt auf die Seestrasse hat für die gesamte Wohn- und Parkhauszone konzentriert zu erfolgen. Entlang der nördlichen Zonengrenze zur 2-geschossigen Wohnzone A ist eine private Erschliessung sicherzustellen.	Übernommen / Aktualisierung
	7 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss LSV.	

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Art. 13 Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB

1 Die Bestandeszone Rigi-Bahnen dient der baulichen Erneuerung, Erweiterung und Nachverdichtung der bestehenden Überbauung.

2 Der Gemeinderat legt die Einzelheiten der Erneuerung der Überbauung (Bebauungsstruktur, Freiraum, Erschliessung, Etappierung, ökologischer Ausgleich, etc.) unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall sowie gestützt auf ein unabhängiges Gutachten fest.

Art. 23 Sonderbauzone Rigi-Bahnen

1 Die Sonderbauzone ist bestimmt für die Schiffsstation sowie für Station und Depot der Rigi-Bahnen AG. Sie bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der schiffs- und bahnbedingten Bauten und Anlagen sowie die bauliche Ergänzung innerhalb der im Bebauungsplan Dorfkern bezeichneten Baubereiche gemäss Abs. 2. Die für Zweitwohnungen genutzte Geschossfläche darf höchstens 30% der pro Baubereich erstellten Bruttogeschossfläche betragen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.

Aktualisierung

2 Innerhalb der im Bebauungsplan Dorfkern bezeichneten Baubereiche sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

- Baubereich A:
- Stationsgebäude mit bahnbetrieblichen Nutzungen, Dienstleistungen, Wohnen und andere öffentliche oder touristische Einrichtungen.
- Baubereich B:
Wohnen in begrünter Anlage, Dienstleistungsbetriebe gesetzlich notwendige Parkplätze sowie andere öffentliche oder touristische Einrichtungen.
- Baubereich C:
Wohnen in begrünter Anlage
- Baubereich D
Läden sowie öffentliche oder touristische Einrichtungen (ohne Verpflegungsstände).
- Zwischenbereich B - C: gedeckte Parkplätze und begrünte Anlage

Nicht übernommen (Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern)

3 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, unterstehen Art. 18 des Eisenbahngesetzes. Die Bestimmungen der Sonderbauzone gelten auch für solche Bauten und Anlagen,

Nicht übernommen (übergeordnete Regelung)

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>soweit ihre Anwendung die Bahnunternehmung in der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt. Für Bauten und Anlagen, die nicht oder nicht überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, gelten die Vorschriften der Sonderbauzone uneingeschränkt.</p>	
-	<p>4 Innerhalb der Baubereiche gelten die folgenden Nutzungsmasse: Im Baubereich A darf das bestehende Stationsgebäude innerhalb des heutigen Volumens um- und ausgebaut werden.</p> <p>In den Baubereichen B beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Firsthöhe der Attikageschosse 14.20 m, ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Attikageschosse sind allseitig mindestens um 2.00 m von der Fassade zurück zu versetzen. Strassenseitig ist eine Fassadenhöhe gemäss § 122 Abs. 4 PBG) von 11.20 m, mit offenem Geländer von 12.20 m zulässig. Gegen die Seestrasse hin sind Geländer von Attikageschosse um mindestens 2.00 m zurück zu setzen und der Bereich bis zur Strassenfassade extensiv zu begrünen.</p> <p>Im Baubereich C beträgt die ab bestehender Fussgängerpromenade gemessene maximale Fassadenhöhe (gemäss § 122 Abs. 4) 11,50 m; ausgenommen sind technisch notwendige Dachaufbauten. Entlang der Fussgängerpromenade (Riggenbach-Quai) ist eine Fassadenhöhe des Depots Rigi-Bahnen von maximale 8.00 m zulässig. Geländer, Sichtschutzmauern oder dergleichen sind auf der Seite zum See mindestens um ihre Mehrhöhe von der Fassade zurück zu versetzen.</p> <p>Im Baubereich D beträgt die ab bestehendem Trottoir gemessene maximale Fassadenhöhe (gemäss § 122 Abs. 4) 5.20 m. Der Baubereich ist als offenes Sockelgeschoss mit Laubengang oder ähnlich zu erstellen.</p>	<p>Nicht übernommen (Aufhebung Bebauungsplan Dorf-kern)</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>5 Alle Bauten haben sich bezüglich Stellung, Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Sie sind auf die bestehende Bebauung abzustimmen und so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Flachdächer sind zulässig. Soweit Flachdächer nicht als Terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen. An die Umgebungsgestaltung, insbesondere strassenseitig, werden hohe Anforderungen gestellt. Die Fussgängerverbindungen und -zugänge sind attraktiv zu gestalten.</p>	Nicht übernommen (Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern)
Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	Art. 21 Zone für öffentliche Zwecke ÖZ (A. Allg. Bauvorschriften)	Aktualisierung gemäss M-BZR (inkl. Definition des Zwecks)
<p>1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang I umschriebenen Zonenzweck entsprechen.</p>	<p>¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene sowie künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 51 PBG). Die vorgesehene Nutzung wird im Zonenplan umschrieben. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	Aktualisierung gemäss M-BZR (inkl. Definition des Zwecks)
<p>2 Der Gemeinderat legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.</p>	<p>² Nutzung, Geschosszahl usw. hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.</p>	Aktualisierung
	Art. 24 Pfarrhofzone PZ	Umzonung in Wohnzone A
	<p>¹ Die Pfarrhofzone ist für den Um- oder Ersatzbau des Pfarrhauses, die Erstellung von Mehrzweckräumen und von Wohnungen bestimmt. Zweitwohnungen sind nicht zulässig. Es gilt die Lärm- Empfindlichkeitsstufe II gemäss LSV.</p> <p>² Zugelassen sind 2 Vollgeschosse mit einer Ausnützungsziffer von 0,45; für die Erstellung eines öffentlichen Saales, eines Mehrzweckraumes oder weiterer Räume für (öffentliche Zwecke kann die zulässige Ausnützungsziffer bis auf 0,60 erhöht werden.</p>	Umzonung in Wohnzone A

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>³ Die Bauten haben sich bezüglich Stellung, Ausmass, Dachform, Dach- und Fassadengestaltung, Materialien und Farbe gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. An die Umgebungsgestaltung sind hohe Anforderungen zu stellen; für die Bepflanzung sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu wählen. Die strassenseitige Umgebung eines allfälligen Saalbaues ist öffentlich zugänglich anzulegen.</p>	
Art. 15 Tourismuszone TZ	Art. 22 Kur- und Sportzone KS	
<p>1 Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Bildung, Erholung und Freizeit sowie dem Kurbetrieb dienen.</p>	<p>1 Die Kur- und Sportzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Erholung und Freizeit dienen. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss LSV.</p>	Aktualisierung
<p>2 Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal.</p>	<p>2 Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal. Nicht gestattet sind Ferienhäuser und nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen.</p>	Aktualisierung / Umsetzung Zweitwohnungsgesetz
<p>3 Es können 25 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Hauptnutzfläche für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist und die Entfernung der Grundstücke von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze max. 100 m beträgt.</p>		Aktualisierung / Umsetzung Zweitwohnungsgesetz
<p>4 Weitere Umnutzungen gemäss Art. 8 Bundesgesetz über Zweitwohnungen sind zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern</p>		Aktualisierung / Umsetzung Zweitwohnungsgesetz

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Gemeinderat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.		
5 Bei Umnutzungen gemäss Abs. 3 und 4 ist das Erdgeschoss oder die vom Gemeinderat bezeichneten Geschosse publikumsorientiert zu nutzen.		
6 Bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen ist die Einpassung in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild mit Hilfe von Volumenstudien zu erbringen.		Neu: Qualitätssicherung
7 An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.	³ Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten haben sich hinsichtlich, Stellung und Anordnung gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.	Übernommen / aktualisiert
8 Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse (Gebäudeabmessungen, usw.) fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen fest. Der Gemeinderat kann Fachleute beiziehen.	⁴ Die zulässigen Nutzungsmasse (Ausnutzungsziffer, Vollgeschosszahl, Gebäudeabmessungen, etc.) werden vom Gemeinderat fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen festgelegt. Neubauten, wesentliche Um- und Erweiterungsbauten, die landschaftlich besonders exponiert liegen sowie Neubauten, die mehr als zwei Vollgeschosse aufweisen oder deren Gebäudelänge 30m übersteigt, sind von der kantonalen Ortsbild- und Landschaftsbildkommission zu begutachten.	Aktualisierung
	⁵ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich H sind nur Bauten und Anlagen für einen Hafen sowie deren Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig.	
	⁶ In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich G (Gruebisbalm) können Baubewilligungen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes, der das Ganze, zusammenhängend eingezonte Gebiet umfasst, erteilt	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	werden. Klein- und Anbauten (gemäss § 124 PBG) sind davon ausgenommen. Für Bauten in diesem Gebiet sind Natursteinmauerwerk, roher Sichtbeton und Holz zu verwenden. Mindestens 2/3 der gesamten Fassadenfläche sind in Holz zu erstellen.	
	<p>⁸ Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat bei Vorlage eines Gutachtens der Schweizerischen Gesellschaft für Hotelkredit (SGH) und gegen Sicherheitsleistung (u.a. durch Bankgarantie oder Grundbucheintrag) von der gesamten Nutzfläche (BGF) bis zu 25% einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies zur Finanzierung von Erweiterungen oder Erneuerungen eines Hotelbetriebes erforderlich ist. in Härtefällen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist, kann der Gemeinderat eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligen, vorausgesetzt, die Unzumutbarkeit ist nicht die Folge eines Erwerbes zu übersetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes.</p>	Aufhebung aufgrund der neuen Abs. 3 und 4
Art. 16 Grünzonen Gr	--	
1 Die Grünzone (Gr) bezweckt die Freihaltung von Flächen entlang von Waldrändern, Gewässern und Feldgehölzen. Soweit sie natürlich belassene und naturnah gestaltete Räume umfassen, sind diese entsprechend zu unterhalten.	--	neu
Art. 17 Grünzone Gewässerraum	--	Neu gem. Muster-BZR
1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.	--	
2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.	--	
3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 18 Verkehrszone	--	Neu gem. Muster-BZR
1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr die innerhalb der Bauzone liegen.	--	
2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.	--	
Nichtbauzonen		
Art. 19 Landwirtschaftszonen 1 und 2		
1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.		Aktualisierung gemäss M-BZR
2 Die Art der landwirtschaftlichen Nutzung ist bedingt durch die Naturwerte und die Eignung der Böden, und ist abgestimmt auf das Landschaftsbild und die Erholungsbedürfnisse.		Neu
3 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.		Muster BZR
4 Bestehende, nicht zonenkonforme Bauten sind in ihrem Besitzstand gemäss Art. 24c RPG geschützt. Zuständig für die Bewilligung von Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen und Wiederaufbauten ist die Dienststelle Raum und Wirtschaft.		Neu
5 Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.		neu

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 20 Landwirtschaftszone 1 LW 1	Art. 26 Landwirtschaftszone 1 LW1	
<p>1 Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten-, Gemüse- und Rebbau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung.</p>	<p>1 Die Landwirtschaftszone 1 dient der landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere dem Futter- und Obstbau, dem bodenabhängigen Garten- und Gemüsebau und der bodenabhängigen Nutztierhaltung.</p> <p>2 Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.</p> <p>3 Neue Bauvorhaben sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, den Abmessungen, der Materialwahl sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Zudem kann er zum Schutze des Landschaftsbildes die Pflanzung von Hecken oder Blumen anordnen.</p> <p>4 In den im Zonenplan bezeichneten reichstrukturierten Gebieten sind Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.</p>	<p>Ergänzung Rebbau gemäss SLB</p>
Art. 21 Landwirtschaftszone 2 LW 2	Art. 27 Landwirtschaftszone 2 LW2	
<p>1 Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie insbesondere in den schraffierten Zonen dem Schutz und der Aufwertung der wertvollen Naturräume und der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie umfasst Weiden, wenig intensiv bis extensiv und im Rahmen des bisherigen Nutzungsumfangs sowie dem Standort angepasste bewirtschaftete Wiesen, offene Waldpartien sowie Brach- und Ödlandflächen.</p>	<p>1 Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Sie umfasst Weiden, extensiv bewirtschaftete Wiesen, offene Waldpartien sowie Brach- und Ödlandflächen.</p>	<p>Aktualisierung</p>
<p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind; sie sind besonders gut ins Landschaftsbild</p>	<p>2 Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie auf diesen Standort angewiesen oder zur Pflege und Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind; sie sind besonders gut ins Landschaftsbild einzupassen.</p>	<p>Aktualisierung / kant. Vorprüfung</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>einzupassen. Innerhalb der inventarisierten Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung – in den schraffierten Zonen – dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet und erweitert werden, die für eine angemessene Weiterentwicklung der für die Bewirtschaftung notwendige standortgebundene Infrastruktur notwendig sind. Der Unterhalt und die Erneuerung bestehender landwirtschaftlicher Bauten und Infrastrukturen ist zulässig, sofern diese keine Beeinträchtigung des Biotopzustands bewirken.</p>	<p>Im Baubewilligungsverfahren kann der Gemeinderat Auflagen analog Art. 26, Abs. 3 erlassen.</p> <p>³ Grundsätzlich ist die extensive Bewirtschaftung im bisherigen Umfang zulässig.</p>	
<p>3 Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr. Innerhalb der inventarisierten Objekte von nationaler oder kantonaler Bedeutung sind Terrainveränderungen und bauliche Bodenverbesserungen nicht zulässig.</p>	<p>² Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung oder Gefahrenabwehr.</p>	Aktualisierung / kant. Vorprüfung
<p>4 Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung nötig und sinnvoll ist, werden die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z.B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) durch die Gemeinde oder den Kanton festgelegt und durch diese gefördert. Die Massnahmen dürfen den Schutzzielen nicht widersprechen.</p>	<p>⁴ Soweit Schutz und Pflege der einzelnen Gebiete dies erfordern, regeln der Kanton oder die Gemeinde die zulässige Nutzungsintensität, abweichende oder weitergehende Schutz- und Pflegemassnahmen und allfällige Abgeltungen mittels Schutzverordnung, Verfügung oder Vertrag; als Grundlage dient das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990.</p>	Aktualisierung
<p>5 Ausnahmen von den Schutzvorschriften richten sich nach § 29 Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).</p>		Neu / kant. Vorprüfung
<p>6 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>		Neu / kant. Vorprüfung
<p>Art. 22 Reservezone</p>		neu gem. M-BZR
<p>1 Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone 1.</p>	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
2 Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.	--	
Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum	--	Neu gem. Muster-BZR
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).	--	
Art. 24 Übriges Gebiet	Art. 29 Übriges Gebiet	neu gem. M-BZR
1 Das übrige Gebiet umfasst Land, das keiner Nutzung zugeordnet werden kann.	1 Die Abgrenzung in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft zwischen Wald und Landwirtschaft hat nur orientierenden Charakter. Die verbindliche Waldgrenze sowie die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem und kantonalem Recht.	
2 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.	2 Gewässer unterstehen kantonalem Recht; das übrige Gebiet richtet sich nach § 56 PBG.	
	3 Allfällige Nutzungsbeschränkungen in Quellschutzgebieten richten sich nach den zugehörigen Schutzzonenreglementen.	
Schutzzonen und Schutzobjekte		
	Art. 2 Allgemeine Vorschriften	
	1 Vitznau ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Bebauungsplan Dorfkern mit zugehörigen Bauvorschriften bezweckt die Wahrung der besonderen Qualitäten des Ortsbildes, unter Berücksichtigung verkehrstechnischer und wohngyienischer Erfordernisse.	Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

2 Für die im Bebauungsplan festgelegten Normalbaulinien gelten die Bestimmungen von §§ 301 f PBG.

3 Die Stellung der mit Gestaltungsbaulinien bezeichneten Fassaden ist für die räumliche Struktur des Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Ersatz- und Neubauten sind mit ihrer Fassade auf sie zu stellen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von §§ 30 f PBG.

4 Wo der Bebauungsplan Arkadenbaulinien festlegt sind bei Neubauten öffentlich begehbbare Arkaden entlang der Strasse zu schaffen. Einzelne Stützen im Erdgeschoss und die darüber liegenden Geschosse dürfen die Normalbaulinie bis auf die Tiefe der Arkadenbaulinie überstellen. Frei auskragende Überdeckungen sind nicht erlaubt.

5 Gegenüber offenen Gewässern haben Hochbauten aller Art die im Bebauungsplan bezeichneten Gewässerabstandslinien zu beachten. Für andere Bauten und Anlagen sowie entlang von eingedolten Gewässern werden die Abstände vom Baudepartement festgelegt. Dieses hat bei seiner Entscheidung die örtlichen Verhältnisse, insbesondere auch die bestehenden Bauten und Anlagen und die Bedürfnisse des Gesuchstellers, zu berücksichtigen (§ 5 Wasserbaugesetz).

6 Bei den Arealerschliessungen gemäss Bebauungsplan handelt es sich um generelle Festlegungen. Im Einzelfall ist eine ortsbaulich gute und verkehrstechnisch befriedigende Lösung nachzuweisen. Direkterschliessungen von Grundstücken entlang der Kantonsstrasse bedürfen der Zustimmung durch das Baudepartement.

7 Wird vom Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze auf einem Grundstück beschränkt, hat der Grundeigentümer für die nicht erstellbaren Pflichtparkplätze Ersatzabgabe zu leisten (Art. 11, Abs. 4 BZR).

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 25 Naturschutzzone NS	Art. 28 Naturschutzzone NS	Aktualisierung gem. M-BZR
<p>1 Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tieren sowie Naturstandorte.</p>	<p>¹ Die Naturschutzzone dient dem Erhalt von Gebieten, die wegen ihrer Eigenart oder ihrer besonderen Pflanzen- oder Tiergesellschaften schützenswert sind.</p>	
<p>2 Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung und Änderung bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Ein Wiederaufbau von Bauten und Anlagen aufgrund eines Elementarschadens wie beispielsweise Sturm, Hagel, Blitzeinschlag oder Schneedruck ist gewährleistet. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.</p>	<p>² Bauten und Anlagen sind untersagt, wenn sie nicht zur Pflege oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Massnahmen wie Entwässerungen oder Bodenverbesserungen sind nur zulässig, wenn sie dem Schutzziel dienen. Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind nicht gestattet; ausgenommen sind zwingend erforderliche Massnahmen zur Erschliessung des Berggebietes oder zur Gefahrenabwehr. Der Einsatz von Dünger und Hilfsstoffen ist untersagt.</p>	
<p>3 Gegen die Schutzziele widersprechende Tätigkeiten sind zu unterlassen. Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> – das Aufstellen von provisorischen Bauten und Anlagen – Terrainveränderungen, – - das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumischen, – Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes, – der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, – Beweidung (ausgenommen in traditionellen Sömmerungsgebieten und traditionellen Dauerweiden), – das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände, vorbehältlich der Verbuschung und Bekämpfung von Problempflanzen 		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"> – das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei, – Sportveranstaltungen, – der private und gewerbliche Gartenbau, – das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege vorbehaltlich der Eigentümer und Bewirtschafter. 		
<p>4 Die bedeutenden Überwinterungsorte für Wasservögel sind zu erhalten und die dort überwinternden Wasservögel nicht zu stören. Das Befahren mit Schiffen und Booten ist jederzeit gestattet und das Fischen erlaubt.</p>	--	
<p>5 Das naturbelassene Steilufer ist zu erhalten und die im Frühling abbleichenden Erdkröten sind vor negativen Einwirkungen zu schützen.</p>	--	
<p>6 Für Flächen, auf welchen eine landwirtschaftliche Nutzung nötig und sinnvoll ist, werden die Schutz- und Pflegemassnahmen in geeigneter Form (z.B. Vereinbarungen, Verfügungen, Verordnungen etc.) durch die Gemeinde oder den Kanton festgelegt und durch diese gefördert. Die Massnahmen dürfen den Schutzziele nicht widersprechen.</p>	--	Hinweis: Regelung in Bewirtschaftungsverträgen / Verordnungen
<p>7 Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) im Interesse der Schutzziele, b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist. Die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. 	<p>³ Der Kanton oder die Gemeinde regeln gestützt auf das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz Schutz- und Pflegemassnahmen sowie allfällige Abgeltungen mittels Schutzverordnung oder Vertrag. Dabei können von den vorstehenden Vorschriften abweichende Nutzungsbestimmungen erlassen werden.</p>	
<p>8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>	<p>4 Die Entschädigung für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 26 Natur- und Kulturobjekte	Art. 34 Naturobjekte	
<p>1 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.</p>	<p>¹ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt. Ihre ganze oder teilweise Rodung ist Bewilligungspflichtig. Die Bewilligung richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken und Feldgehölze oder nach dem Wasserbaugesetz. Das periodische Auslichten ist gestattet; es darf jedoch höchstens alle drei Jahre nicht mehr als ein Drittel einer Hecke oder eines Feldgehölzes auf den Stock gesetzt werden.</p>	<p>neu Hinweis: Übergeordneter Schutz gemäss Heckenverordnung / NHG</p>
<p>2 Geschützte Naturobjekte umfassen markante Einzelbäume, Findlinge, Höhlen und dergleichen, die von besonderer naturgeschichtlicher, geologischer oder ökologischer Bedeutung sind. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen, sofern den Betroffenen dadurch keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Über die Pflege hinausgehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann solche bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und entsprechende Ersatzpflanzungen gesichert sind.</p>	<p>³ Geschützte Naturobjekte umfassen markante Einzelbäume, Findlinge, Höhlen und dergleichen, die von besonderer naturgeschichtlichen geologischer oder ökologischer Bedeutung sind. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Natürliche Abgänge von Bäumen sind zu ersetzen, sofern den Betroffenen dadurch keine unzumutbaren Nachteile erwachsen. Über die Pflege hinausgehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat kann solche bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und entsprechende Ersatzpflanzungen gesichert sind.</p>	<p>Hinweis: dieser Absatz "ersetzt" das Landschaftsinventar</p>
<p>3 Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Natur- und Kulturobjekte sind bedeutend für den regionalen Tourismus. Die für die touristische Nutzung notwendigen Ausbauten sowie für den Betrieb nötige Infrastrukturen sind zugelassen, sofern sie die Rechtsgrundlagen für das Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) einhalten. Mit einem Konzept ist aufzuzeigen, wie Standorte für notwendige Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild eingegliedert werden.</p>	<p>--</p>	<p>neu</p>
<p>4 Bäume im Baugebiet mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1.00 m Höhe über Terrain) dürfen nur mit Einwilligung des</p>	<p>² Die Bäume im Baugebiet sind grundsätzlich zu erhalten. Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Terrain)</p>	<p>Übernommen/aktualisiert</p>

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.	dürfen nur mit Einwilligung des Gemeinderates beseitigt werden. Der Gemeinderat kann Ersatzpflanzungen verlangen.	
5 Hochstamm-Obstgärten sind in ihrer Ausdehnung und Baumdichte zu erhalten. Für die nötige Beseitigung einzelner Bäume ist keine Bewilligung erforderlich. Im Übrigen gilt Abs. 2.	⁴ Die bezeichneten Hochstamm-Obstgärten sind in ihrer Ausdehnung und Baumdichte zu erhalten. Für die nötige Beseitigung einzelner Bäume ist keine Bewilligung erforderlich. Im Übrigen gilt Abs.3.	Übernommen
--	⁵ Der Gemeinderat bezeichnet die Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gemäss Abs. 1 sowie weitere geschützte Naturobjekte gemäss Abs. 3 und 4 im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte.	Nicht übernommen

Art. 27 Geologische und geomorphologische Elemente

Neu gem. M-BZR

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 [und im Anhang des BZR] einsehbar.

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

3 Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten.

4 Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 28 Wildruhezone	--	neu gem. M-BZR
1 Die Wildruhezone bezweckt für wildlebende Tiere eine möglichst ungestörte Nutzung der Kernlebensräume und bietet ihnen Rückzugsgebiete an. Die Wildruhezone überlagert den Wald und die Landwirtschaftszonen 1 und 2.	--	
2 Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im Rahmen der Bestimmungen der Grundnutzung ganzjährig uneingeschränkt gewährleistet.	--	
3 In der Wildruhezone gilt für Erholungssuchende vom 15. November bis 15. April ein Weggebot. Hunde sind ganzjährig an der Leine zu führen. Ausnahmen gelten für Jagdhunde im Rahmen der Jagdgesetzgebung sowie für Hof- und Herdenschutz Hunde im Rahmen der Verordnung über das Halten von Hunden. Die Wildruhezonen sind in Absprache mit der kantonalen Jagdbehörde und dem Gemeinderat zu markieren.	--	Ergänzung gem. alter Fassung des M-BZR
4 Der Gemeinderat informiert in geeigneter Form über die Wildruhezone.	--	
--	Art. 35 Weitere Schutzmassnahmen	nicht übernommen
--	1 Wo es die Verhältnisse erfordern, bestimmt der Gemeinderat oder der Kanton für die Kultur- und Naturobjekte durch Vereinbarung mit den Grundeigentümern, Verordnung, Einzelverfügung oder Auflagen im Baubewilligungsverfahren den Inhalt und den Umfang des Schutzes sowie die nötigen Unterhalts- und Pflegemassnahmen. 2 Der Gemeinderat erarbeitet für Teile des Siedlungsgebietes, mindestens jedoch für das Gebiet des Bebauungsplanes Dorfkern, ein Freiraum- und Grünkonzept. Dieses zeigt Massnahmen zur besseren Gestaltung und Durchgrünung der öffentlichen Strassen- und	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	Freiräume auf. Es hat begleitenden Charakter und wird für die Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben beigezogen.	
Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne		
Art. 29 Konkurrenzverfahren	--	neu
1 Der Gemeinderat kann für die Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplan ein Konkurrenzverfahren verlangen. Die Verfahrensart ist durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.	--	
2 Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn wenigstens drei unabhängig voneinander erarbeitete Projektentwürfe vorliegen.	--	
3 Der Gemeinderat kann a) mindestens einen Verfasser bestimmen sowie b) ein neues Konkurrenzverfahren verlangen, wenn zwischen Juryentscheid und Realisierung mehr als 5 Jahre vergangen sind.	--	
Art. 30 Kommunalen Richtplan	Art. 36 Bebauungsplan	Neu gemäss M-BZR
1 Die kommunalen Richtpläne werden vom Gemeinderat beschlossen. Sie sind behördenverbindlich und für nachfolgende Planungen begleitend.	Der Erlass von Bebauungsplänen gemäss §§ 65 ff PBG obliegt den Stimmberechtigten der Gemeinde (§ 17 PBG).	
Art. 31 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht	Art. 37 Gestaltungsplan	
1 Im Gebiet Sonnhalde West gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Ziel ist die Erstellung von qualitativ hochstehenden Bauten und der Erhalt des Bezugs zur umgebenden Landschaft durch die Minimierung der Eingriffe in die natürliche Topographie. Die maximale talseitige Fassadenhöhe und die maximale Gesamthöhe betragen 11.00 m.	¹ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat gemäss § 75 PBG Abweichungen von den allgemein geltenden Vorschriften und Plänen gestatten, sofern die Planungsfläche mindestens 3000 m ² in Bauzonen umfasst.	Aktualisiert
2 Die Minimalfläche für einen Gestaltungsplan 2'500 m ² .		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>3 Im Rahmen eines Gestaltungsplans ohne Gestaltungsplanpflicht kann der Gemeinderat einen Zuschlag bei der talseitigen Fassaden- und Traufhöhe, Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer von bis zu 10 % gewähren.</p>		Umsetzung IVHB
<p>4 Der Gemeinderat kann bauliche Änderungen, angemessene Erweiterungen sowie ausnahmsweise Neubauten von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind b) die Zielsetzungen des Siedungsleitbilds 2050 nicht verletzt werden und c) kein Präjudiz für allfällige spätere Sondernutzungspläne geschaffen wird. 	<p>² Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat zudem folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulassen</p> <ul style="list-style-type: none"> – In allen Bauzonen ausser der Zone W 2B können innerhalb des Areals die Grenz- und Gebäudeabstände tiefer angesetzt werden. – Die zonengemäss zulässige Ausnutzungsziffer kann um maximal 15% erhöht werden, falls der Gewerbebonus nicht bereits beansprucht worden ist. – Für Terrassenhäuser kann ein Vollgeschoss zusätzlich zu Art. 9 Abs. 3 zugelassen werden. 	Neu / aktualisiert
Art. 32 Anforderungen an Gestaltungspläne	Art. 37 Gestaltungsplan	neu
<p>1 Der Gemeinderat beurteilt die Zulässigkeit von Abweichungen von der Regelbauweise in Abhängigkeit von den gem. § 75 Abs. 3 PBG erbrachten Qualitäten.</p>	<p>¹ Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann der Gemeinderat gemäss § 75 PBG Abweichungen von den allgemein geltenden Vorschriften und Plänen gestatten, sofern die Planungsfläche mindestens 3000 m² in Bauzonen umfasst.</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
4 In den Wohn- und Arbeitszonen sind Wohnen, Gewerbe und Geschäfte so einander zuzuordnen, dass die Lärmschutzanforderungen auch für die umliegenden Quartiere optimal berücksichtigt werden.	<p>2 Bei Erfüllung der Voraussetzungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG kann der Gemeinderat zudem folgende Abweichungen von der Regelbauweise zulassen</p> <ul style="list-style-type: none"> – In allen Bauzonen ausser der Zone W 2B können innerhalb des Areals die Grenz- und Gebäudeabstände tiefer angesetzt werden. – Die zonengemäss zulässige Ausnutzungsziffer kann um maximal 15% erhöht werden, falls der Gewerbebonus nicht bereits beansprucht worden ist. – Für Terrassenhäuser kann ein Vollgeschoss zusätzlich zu Art. 9 Abs. 3 zugelassen werden. 	übergeordnet geregelt
Naturgefahren		
Art. 33 Naturgefahren / Gefahrengebiete	--	Neu
1 Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 Planungs- und Baugesetz sind im Gefahrenhinweisplan orientierend vermerkt.		
<p>2 Die Gefahrenstufen haben folgende Bedeutungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im roten Gefahrengebiet besteht grundsätzlich ein Bauverbot. - Im blauen Gefahrengebiet ist das Bauen mit Auflagen gestattet. - Im gelben Gefahrengebiet ist Bauen ohne Auflagen gestattet. 		
3 Die Gemeinde formuliert, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, soweit nötig, entsprechende Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Teil C Bauvorschriften		
Art. 34 Reklamen	Art. 3 Spezielle Vorschriften für den Kernbereich (BP Dorfkern)	neu
1 Wechselnde Fremdwerbungen sind besonders sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen.	4 An Gebäuden angebrachte oder in ihrer Umgebung frei aufgestellte Reklamen. Beschriftungen, Automaten, Schaukästen und Sonnenkollektoren, werden nur bewilligt, wenn sie sich in ihrer Grösse und Gestaltung gut in das Ortsbild einordnen.	
2 In wie weit wechselnde Fremdwerbungen erwünscht, zulässig oder untersagt sind, entscheidet sich insbesondere aufgrund folgender Kriterien: a) Verkehrssituation, b) Nutzungsformen des Areals, c) Struktur der Bebauung, d) Platzierung e) Dichte von Reklameanschlagstellen.		
3 Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien. Die übrigen Reklamen richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.		
--	Art. 9 Terrassenhäuser, Chalets	Nicht übernommen
--	<p>¹ Terrassenhäuser sind terrassierte Bauten, deren Obergeschosse um mindestens die 1,5-fache Geschosshöhe zurückversetzt sind.</p> <p>² Terrassenhäuser mit über drei Wohneinheiten sind nur mittels Gestaltungsplan zulässig.</p> <p>³ Die Gesamtzahl der wohnlich und gewerblich genutzten Geschosse des Baukörpers darf die zulässige Geschosshöhe der entsprechenden Zone (Art. 17ff) höchstens um ein Geschoss übersteigen; Voraussetzung ist eine dichte Bepflanzung der Terrassen und der Umgebung.</p>	Nicht übernommen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>⁴ Die Neigung der Terrassenhäuser ist der Hangneigung anzupassen. Wenn die Gebäudelänge 20 m parallel zum Hang überschreitet, ist auch seitlich eine deutliche Staffelung vorzunehmen.</p> <p>⁵ Chalets sind Bauten, deren Fassaden oberhalb des Sockelgeschosses aus Holz bestehen. Das Sockelgeschoss ist ein Untergeschoss, dessen Wände mit weniger als 2/3 der Wandfläche aus dem ausgemittelten Terrain herausragen.</p>	
--	Art. 10 Zweitwohnungen	Nicht übernommen
--	<p>¹ Zweitwohnungen sind Häuser, Eigentums- oder Mietwohnungen, die in der Regel nur zeitweise im Jahr genutzt werden (z.B. Ferien- oder Wochenendwohnungen) und zwar von Personen, die nicht in Vitznau gesetzlich geregelten Wohnsitz haben.</p> <p>² Die in den Zonenvorschriften festgelegten maximalen Zweitwohnungsanteile gelten für Neubauten, für wesentliche Um-, Aus- und Anbauten sowie bei Umnutzung bestehender Bauten. Die Einhaltung der Zweitwohnungsregelung ist durch Auflagen sicherzustellen, welche auf Kosten des Grundeigentümers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken sind. Die Nutzung bestehender Zweit- und Ferienwohnungen bleibt gewährleistet.</p> <p>³ Die Erben des Eigentümers einer Wohnung, die als ständiger Wohnsitz genutzt wurde, dürfen diese auf Gesuch hin für eigene Bedürfnisse auch als Zweitwohnung benützen. Im Übrigen ist für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen § 37 PBG entsprechend anwendbar.</p>	Nicht übernommen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 35 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	Art. 11 Fahrzeugabstellplätze	formelle Anpassung / Aktualisierung
<p>1 Für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind auf privatem Grund ausreichende Abstellflächen zu erstellen. Massgebend für die Festlegung sind die im Anhang II aufgeführten Richtwerte und §§ 93 - 97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG).</p>	<p>¹ Bei neuen Bauten und Anlagen sowie bei eingreifenden Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen von bestehenden Bauten und Anlagen hat der Bauherr auf seinem Grundstück ausreichende Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Fahrräder zu erstellen.</p>	
<p>2 Bei Nutzungsänderungen oder Umbauten, die eine erweiterte Nutzung zulassen, ermittelt sich der Bedarf an Abstellplätzen gemäss Abs. 1.</p>	<p>² Es ist mindestens ein Autoabstellplatz pro Wohnung zu schaffen. Für Gewerbebauten, Bürogebäude, Gaststätten, Hotels sowie bei anderen speziellen Verhältnissen wird die Anzahl der Abstellplätze vom Gemeinderat unter Berücksichtigung einschlägiger Richtlinien bestimmt.</p>	
	<p>⁵ Im Übrigen gelten die §§ 89 und 90 des Strassengesetzes und die VSS-Normalien (Normalien des Vereins Schweizerischer Strassenfachmänner).</p>	
<p>3 Abstellplätze und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen und gut in die Umgebung einzupassen. Ab zehn Parkplätzen kann der Gemeinderat die unterirdische Anlegung von Abstellflächen verlangen.</p>	<p>³ Abstellplätze und Garagen sind zweckmässig zusammenzufassen und gut in die Umgebung einzupassen. Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus ökologischen, betriebs- oder bautechnischen Gründen erforderlich ist.</p>	Aktualisierung
<p>4 Besucherparkplätze dürfen nicht durch anderweitige Sondernutzungsrechte reserviert werden.</p>		
<p>5 Plätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betriebstechnischen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Im Weiteren gilt das Siedlungsentwässerungsreglement der Gemeinde Vitznau.</p>		
<p>6 Kann ausnahmsweise aus einem zwingenden Grund die erforderliche Anzahl Pflicht-Autoabstellplätze nicht erstellt oder beschafft</p>	<p>⁴ Kann der Bauherr die verlangten Autoabstellplätze nicht auf seinem Grundstück schaffen, so hat er der Gemeinde eine Ersatzabgabe von</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
werden, so ist der Gemeinderat befugt, für die fehlende Anzahl eine einmalige zweckgebundene Ersatzabgabe zu verlangen.	Fr. 3000: pro Abstellplatz zu leisten. Diese Ersatzabgaben dienen zur Äufnung eines Fonds, der zur Schaffung von öffentlichen Fahrzeugabstellplätzen bestimmt ist. Die Höhe der Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.	
7 Die Ersatzabgabe pro fehlenden Abstellplatz beträgt CHF 5'000.00 (Kostenstand 1. Januar 2020). Die Ersatzabgabe ist vor Baubeginn zu bezahlen. Sie wird jährlich auf den 1. Januar dem Landesindex angepasst.	Art. 3 Spezielle Vorschriften für den Kernbereich (BP Dorfkern)	
	7 Wird vom Gemeinderat aus Gründen des Ortsbildschutzes die Zahl der zulässigen Autoabstellplätze auf einem Grundstück beschränkt, hat der Grundeigentümer für die nicht erstellbaren Pflichtparkplätze Ersatzabgabe zu leisten (Art. 11, Abs. 4 BZR).	
Art. 36 Grenz- und Gebäudeabstände	Art. 6 Grenzabstand	Neu / Aktualisiert
1 In der Dorfkernzone sowie Kernzone gilt unabhängig von der Fassadenhöhe allseitig ein Grenzabstand von maximal 4.00 m. Gegenüber angrenzenden Bauzonen gilt der ordentliche Grenz- und Gebäudeabstand gemäss §§ 122 PBG ff.	1 Die Grenzabstände und die Mehrlängenzuschläge werden gemäss §§ 120 ff PBG berechnet und gemessen.	
	2 In der Bauzone W2B südlich des Altdorfbaches wird zwischen grossen und kleinen Grenzabständen unterschieden. Der grosse Grenzabstand gilt ab der Hauptfassade. Als Hauptfassade gilt die Seite mit den Hauptwohnräumen, im Zweifelsfall wird sie vom Gemeinderat bestimmt.	
	Der grosse Grenzabstand beträgt mindestens 8m, der kleine Grenzabstand beträgt mindestens 5m.	
	3 Für eingeschossige Anbauten (Kleinbauten) gelten die Regelungen von §§ 122 Abs. 5 und 124 PBG	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>Art. 7 Grenzbau</p> <p>Der Zusammenbau an der Grenze (=Grenzbau) im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG ist gestattet, sofern die maximal zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.</p>	nicht übernommen, da übergeordnet geregelt
--	<p>Art. 4 Strassenabstand</p>	nicht übernommen
--	<p>1 Wo nicht ein genehmigter Bebauungs-, Baulinien- Oder Strassenplan vorliegt, sind zwischen Flucht Lind Strassengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten</p> <p>a) bei Kantonsstrassen 6 m b) bei Gemeinde- und Quartierstrassen 5 m c) bei Hauptgüterstrassen 4 m d) bei den übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Strassen 3 m</p>	
--	<p>2 Für das Nähere wird auf die §§ 80 ff des Strassengesetzes verwiesen.</p>	
	<p>Art. 5 Gewässer- und Waldabstand</p>	
--	<p>¹ Der Gewässerabstand richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Wasserbau und die Wasserkraft(Wasserbaugesetz).</p> <p>² Gegenüber dem Vierwaldstättersee südlich des Altdorfbaches gilt die im Zonenplan Siedlung eingetragene Abstandslinie, nördlich der Kur- und Sportzone Bereich H bis zur Gemeindegrenze Weggis ein Abstand von 10 m.</p> <p>³ Der Waldabstand richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie nach dem Forstgesetz.</p>	nicht übernommen / nicht mehr aktuell

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>⁴ Die im Zonenplan im Gebiet Schwanden bezeichnete Waldabstandslinie dient zur Sicherung der Skiabfahrt. Innerhalb dieses Waldabstandes dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden; allfällige Einfriedungen müssen im Winter entfernt werden.</p>	
	Art. 8 Gebäudehöhe	
	<p>¹ Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von §§ 138 und 139 PBG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.</p>	Abschliessend geregelt über Art. 4
	<p>² Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkant Dachgeschossboden, höchstens 80 cm betragen.</p>	
	<p>³ Bei Bauten in Hanglagen mit erreichter Vollgeschosszahl kann der Gemeinderat eine Staffelung des Baukörpers verlangen, wenn dadurch eine bessere Gesamtwirkung erreicht wird.</p>	
Art. 37 Wohnqualität		
<p>1 Die Ausrichtung der Wohnungen ist auf die örtlichen Verhältnisse (Lärm, Besonnung, Nutzung der Räume, Einpassung usw.) abzustimmen.</p>		
<p>2 Bei Mehrfamilienhäusern haben die Balkon- oder Terrassenflächen mind. 10 % der Hauptnutzflächen der Wohnungen zu betragen.</p>		
Art. 38 Dachgestaltung		
Art. 14 Gestaltung und Einordnung		
<p>1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.</p>	1 [...]	Neu gem. M-BZR
<p>2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes.</p>	<p>4 Dächer von Hauptgebäuden sind in der Regel als Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung auszubilden und mit Ziegeln oder ähnlich wirkenden Bedachungsmaterialien einzudecken. Quergiebel und Dachaufbauten sind erlaubt, wenn sie in ihrer Grösse und</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
<p>3 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt, b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt, und c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen. <p>4 Dächer sind soweit möglich mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen.</p>	<p>Gestaltung in angemessenem Verhältnis zum Dachkörper und der darunterliegenden Fassade stehen Dacheinschnitte und Dachflächenfenster werden nur zugelassen, wenn sie zur zweckmässigen Nutzung des Dachgeschosses erforderlich sind und sie sich gut in die Dachlandschaft einfügen.</p>	
Art. 39 Orts- und Landschaftsbild	Art. 14 Gestaltung und Einordnung	Aktualisierung
<p>1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.</p>	<p>1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen (§ 140 PEG).</p>	
<p>2 Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie eine ruhige Gesamtwirkung sicherstellen und sich ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.</p>	--	
<p>3 Für die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungspläne sowie zur Erteilung von Baubewilligungen für prägende Bauten können unabhängige Fachleute zur Beurteilung von Fragen des Orts- und Landschaftsbildes beigezogen werden.</p>	--	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 40 Kulturdenkmäler	Art. 33 Kulturobjekte	Aktualisierung gem- M-BZR
<p>1 Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.</p>	<p>¹ Erhaltenswerte Kulturobjekte umfassen Bauten, Bauteile und zugehörige Anlagen sowie historische Wege, die ortsbaulich, architektonisch, künstlerisch oder geschichtlich von besonderer Bedeutung sind. Der Gemeinderat bezeichnet diese im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte. Für sie gilt § 142 PBG.</p>	
<p>2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege vorgängig zur Bewilligung einzureichen.</p>	<p>² Bauliche oder wesentliche gestalterische Änderungen an erhaltenswerten Objekten oder Teilen davon sowie Zweckänderungen sind bewilligungspflichtig. Der Gemeinderat legt die nötigen Schutzbestimmungen im Einzelfall fest. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist und durch den Ersatzbau eine mindestens gleichwertige ortsbauliche Situation geschaffen wird. Der Gemeinderat unterbreitet die Baugesuche der kantonalen Denkmalpflege oder neutralen Fachleuten zur Stellungnahme.</p>	
<p>3 Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.</p>		
<p>4 Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objekt- und Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.</p>	<p>³ Bei Um- und Ausbauten erhaltenswerter Kulturobjekte kann der Gemeinderat Abweichungen von den Bau- und Zonenvorschriften bewilligen oder anordnen, wenn dies im Interesse des Objektschutzes oder der Wohnhygiene liegt. In der Umgebung erhaltenswerter Objekte sind Bauten und Anlagen besonders sorgfältig zu gestalten und so einzuordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für Renovationen und Umbauten erhaltenswerter Objekte kann er eine kostenlose Bauberatung vermitteln.</p>	
Art. 41 Archäologische Fundstellen AFS	Art. 33 Kulturobjekte (ausserhalb der Dorfkernzone)	Aktualisierung gem. M-BZR
<p>1 Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer</p>	<p>⁴ Die archäologischen Fundstellen sind im Richtplan der Natur- und Kulturobjekte bezeichnet. Bei Bauvorhaben im Bereich dieser</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.	Fundstellen ist die Kantonsarchäologie vor Baubeginn zu informieren und ihre Anordnungen sind zu befolgen.	
2 Eingriffe in eingetragene Fundstellen sind von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu bewilligen.	--	
Art. 42 Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen	Art. 15 Einfriedungen, Bepflanzungen	Aktualisierung
1 Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken und haben hinsichtlich Umgebungsgestaltung den ursprünglichen Charakter zu wahren. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene um nicht mehr als 1.20 m überragen.	1 Einfriedungen entlang Strassen, Trottoirs, Fusswegen oder öffentlicher Anlagen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.	
2 Entlang von öffentlichen Strassen und Wege sind Einfriedungen, Hecken und Terrainveränderungen bis auf eine kumulierte Höhe von 1.20 m gestattet.	2 Bepflanzungen unterhalb wichtiger Fussgängerverbindungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass sie eine angemessene Seesicht zulassen. Um der Öffentlichkeit die Aussicht zu erhalten, ist der Gemeinderat befugt, eine diesem Zweck entsprechende Umgebungsgestaltung und Bepflanzung anzuordnen und sichernde Auflagen zu verfügen. Notfalls ist er zur Ersatzvornahme berechtigt.	
3 Stützmauern und mauerartige Böschungen mit einer Neigung von mehr als 60° haben innerhalb der Geländenorm gemäss Abs. 1 eine max. Höhe von 3.00 m einzuhalten und sind zu gestalten. Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt werden.	3 Im Weiteren gelten insbesondere die §§ 126 und 184 PBG, § 90 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch und § 85 des Strassengesetzes.	
4 Bei Vorliegen besonderer Umstände, insbesondere aber bei Hauszugängen und Garageneinfahrten, kann der Gemeinderat bei architektonisch guter Umsetzung und gut in die Landschaft eingepasster Umgebungsgestaltung höhere Stützmauern und Böschungen zulassen.		

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Art. 43 Antennen

neu

1 Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung von Signalen für Radio, Fernsehen, Amateurfunk, Mobilfunk u.a. dienen.

2 In der Dorfkernzone dürfen Antennen nicht sichtbar sein sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

3 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen sind in erster Linie in den Wohn- und Arbeitszonen A und B sowie in der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen.

4 Visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen sind in den übrigen Bauzonen nur zulässig, wenn kein Standort in den Wohn- und Arbeitszonen A und B sowie in der Zone für öffentliche Zwecke möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 In Wohnzonen sind Mobilfunkantennen nur gestattet, wenn sie einen funktionellen Bezug zu diesen Zonen aufweisen und bezüglich Dimension und Leistungsfähigkeit der in Wohnzonen üblichen Ausstattung entsprechen.

6 In Schutzgebieten und bei Schutzobjekten sind visuell wahrnehmbare Antennen nach Abs. 2 nicht zulässig.

7 Die Zulässigkeit von Antennen ausserhalb der Bauzone richtet sich nach Bundesrecht und kantonalem Recht.

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 44 Gestaltung des Siedlungsrandes		Neu gemäss M-BZR
<p>1 Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.</p>		
<p>2 Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.</p>		
--	Art. 30 Gefahrenzone	nicht übernommen
--	<p>Der Gefahrenzone sind Gebiete zuzuweisen, in denen Bergsturz-, Steinschlag- oder Lawinengefahr besteht. Es dürfen keine Bauten oder Anlagen erstellt oder betrieben werden, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen. *</p> <p>* Zur Abschätzung der Gefährdung von Menschen und Sachwerten für die Gefahrenzone und die angrenzenden Gebiete vgl. Oberforstamt Kanton Luzern, Kurzbericht "Stein und Blockschlag, Felssturz" vom 29. August 1998,</p>	
Art. 45 Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe	Art. 12 Kinderspielplätze	Aktualisiert
<p>1 Wenn die örtlichen Verhältnisse die Erstellung von Spiel- und Freizeitanlagen gemäss §158 PBG verhindern oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Kostenaufwand zulassen, hat die Gemeinde pro Quadratmeter nicht erstellter Spielfläche eine Ersatzabgabe zu verlangen. Die Ersatzabgabe beträgt die Hälfte des Verkehrswertes der Baugrundstücksfläche, die für Spielplätze und Freizeitanlagen verwendet werden müsste. Diese Ersatzabgaben sind zur Anlegung öffentlicher Spielplätze und Freizeitanlagen zu verwenden.</p>	<p>Kinderspielplätze und andere Freizeitanlagen im Sinne von § 158 PBG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen. Bei Nichterfüllung der Erstellungspflicht hat der Bauherr gemäss § 159 PBG eine Ersatzabgabe von Fr. 3'000.- pro Wohnung mit über zwei Zimmern zu leisten. Die Höhe der Ersatzabgabe wird vom Gemeinderat periodisch der Teuerung angepasst.</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
2 Nach Möglichkeit oder auf Verlangen des Gemeinderates sind gemeinsame, mehreren Bauten dienende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Die Kosten sind durch die Grundeigentümer zu tragen.		
Art. 46 Kehrichtabfuhr und Containerplätze		neu
1 Für die Kehrichtabfuhr sind gut zugängliche Abstellplätze entlang der Entsorgungsrouten sicherzustellen. Diese haben sich gut in die Umgebung resp. den Strassenraum zu integrieren. Die definitiven Standorte für Kehrichtgebände und Container sowie weitere Massnahmen werden vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.	--	
2 Bei bestehenden Bauten oder besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat die Anlegung von gemeinsamen Sammelplätzen und/oder -einrichtungen an geeigneter Lage verlangen.	--	
Art. 47 Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Art. 32 Lärmempfindlichkeitsstufen	
In lärmbelasteten Gebieten entlang von Kantons- und/oder Gemeindestrassen ist mit dem Baugesuch die Einhaltung des massgebenden Grenzwertes (Planungs- oder Immissionsgrenzwert) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) nachzuweisen.	<p>¹ Die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind für die Bauzonen in Art. 17 bis 25 festgelegt. In den Nicht-Bauzonen gilt für Wohnbauten die Empfindlichkeitsstufe III.</p> <p>² Die im Zonenplan bezeichneten, mit Lärm vorbelasteten Gebiete werden gestützt auf Art. 43 Abs. 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.</p> <p>³ Im Interesse eines wirksamen Lärmschutzes kann der Gemeinderat Erleichterungen bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen gewähren sowie die Anordnung und Bauweise von eingeschossigen Nebenbauten bestimmen.</p>	formelle Anpassung / Aktualisierung
--	Art. 31 Immissionsstufen und Lärmschutz	nicht übernommen

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
--	<p>¹ Stark störende Betriebe sind in Vitznau nicht zulässig.</p> <p>² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks- und Gewerbebetriebe bleiben, auf die üblichen Arbeitszeiten während des Tages beschränkt sind und nicht dauernd auftreten.</p> <p>³ Als nicht störend gelten Betriebe, die ihrem Wesen nach in Wohnquartiere passen und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen und die das ruhige und gesunde Wohnen in keiner Weise beeinträchtigen.</p> <p>⁴ Bei Neu- und Umbauten sind alle Vorkehrungen zur Verhinderung von Immissionen zu verlangen, die nach der Erfahrung notwendig, dem Stand der Technik anwendbar und für den Eigentümer zumutbar sind.</p> <p>⁵ Im Weiteren gelten die §§ 160, 161 und 178 PBG.</p>	nicht übernommen
--	Art. 13 Isolationen, Energieverbrauch	Nicht übernommen
--	<p>¹ Bauten sind im Hinblick auf einen möglichst geringen Energieverbrauch gemäss § 164 PBG und zugehöriger Verordnung zu isolieren.</p> <p>² Bezüglich Heizungs-, Warmwasseraufbereitungs- und Kühlanlagen sowie der verbrauchsabhängigen Wärmekostenverteilung gelten die Bestimmungen des kantonalen Energiegesetzes. Der Gemeinderat kann von der Bauherrschaft den Nachweis verlangen, dass diese Bedingungen erfüllt sind.</p> <p>³ Um energiesparende Massnahmen (wie Nachisolation von Altbauten, Nutzung der Sonnenenergie etc.) zu ermöglichen, kann der Gemeinderat die dazu erforderlichen Ausnahmen bewilligen, sofern andere wichtige öffentliche Interessen nicht überwiegen.</p>	

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 22 Kur- und Sportzone KS		
	<p>⁷ Der Betrieb eines Campingplatzes ist in Vitznau nur innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Bereiches C gestattet. In diesem Bereich sind Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Campingplatzes oder einer anderen Nutzung gemäss Abs. 1 dienen.</p>	Vgl. Art. 15
Art. 39 Bestandesgarantie		
	<p>Bestand, Umbauten und angemessene Erweiterungen von Bauten, die den Nutzungsvorschriften oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen richten sich nach §§ 178, 179 und 181 PBG.</p>	Nicht übernommen
Art. 48 Bauen ausserhalb Bauzone		
<p>Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen sind auf ihre Verträglichkeit im Landschafts- und Ortsbild zu prüfen. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren Auflagen bezüglich der Standortwahl, den Abmessungen, der Materialwahl sowie der gestalterischen Einordnung von Bauten und Anlagen erlassen. Zudem kann er zum Schutze des Landschaftsbildes die Pflanzung von Hecken, Bäumen oder die attraktive Aussenraumgestaltung mittels Bepflanzung anordnen. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.</p>	--	neu
Teil D Rechtsmittel		
Art. 49 Zuständigkeit	Art. 3 Beschwerderecht	
<p>Gegen alle in Anwendung dieses Reglements gefassten Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht</p>	<p>Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefassten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht</p>	Anpassung / Aktualisierung

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.	werden. Rechtsmittel und Befugnis richten sich nach §§ 206 und 207 PBG.	

Teil E Aufsicht und Vollzug

Art. 50 Zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten	Art. 1 Zuständigkeit (A, baurechtliches Verfahren)	Anpassung / Aktualisierung
<p>1 Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglements obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet. Er kann eine Baukommission bestellen; diese begutachtet alle Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.</p> <p>2 Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von Baufragen und zur Beurteilung von Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller Modelle oder weitere Detailpläne verlangen sowie neutrale Fachleute beiziehen.</p>	<p>¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegen dem Gemeinderat, der diese Vorschriften Von Amtes wegen anwendet. Er kann eine Baukommission bestellen; diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.</p> <p>² Der Gemeinderat kann zur Begutachtung von wichtigen Baufragen und zur Beurteilung grösserer Bauvorhaben auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute beiziehen.</p>	
	<p>Art. 38 Ausnahmen</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann gestützt auf § 37 PBG aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglementes bewilligen.</p> <p>² Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen zusätzlich in Betracht:</p> <p>a) wenn die Einhaltung der Vorschriften infolge besonderer Umstände zu einem sinnwidrigen, den Interessen der Ortsplanung zuwiderlaufenden Resultat führen würde;</p> <p>b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;</p> <p>c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;</p> <p>d) für Hotels und im Interesse der touristischen Entwicklung der Gemeinde liegende Anlagen.</p>	Übergeordnet geregelt

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
	<p>e) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrausnutzung entsteht;</p> <p>f) für provisorische Bauten wie Baracken, Buden, Verkaufsstände und dergleichen.</p>	
	<p>³ Die Ausnahmewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden oder befristet werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 196 Abs. 2 PBG).</p>	
	<p>⁴ Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes bleiben vorbehalten.</p>	
Art. 51 Gebühren	Art. 2 Behandlungsgebühren	Aktualisierung
<p>1 Der Gemeinderat erhebt für die ihm im Rahmen der Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens sowie für die bei der Wahrnehmung seiner baupolizeilichen Aufgaben (z.B. Baukontrollen, Bauabnahmen, Wiederherstellungsverfahren entstehenden Aufwendungen) kostendeckende Gebühren, Kosten und andere Auslagen.</p>	<p>Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern kostendeckende Gebühren für die Prüfung von Baugesuchen, Gestaltungsplänen, Sonderregelungen und verrechnet die Kosten für Publikationen, Kontrollen, Gutachten usw. Die Ansätze werden vom Gemeinderat festgelegt.</p>	
<p>2 Die Gebühren und die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (z. B. Auslagen für externe Fachleute, regionale Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Baugebührenreglement der Gemeinde. Das Baugebührenreglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet.</p>		
<p>3 Die Gebühren für die Benutzung von öffentlichem Grund richten sich nach dem Gebührenreglement.</p>		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 52 Strafbestimmungen	Art. 40 Besondere Vollzugsmassnahmen und Strafen	Aktualisierung gem. M-BZR
<p>1 Es gelten die Strafbestimmungen gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie § 53 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG).</p>	<p>Die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes über Strafen (§ 213), Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes (§ 209) und Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.</p>	
<p>2 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis 40'000 Franken.</p>		
<p>3 Wer die Vorschriften in den Art. 27 Abs. 3 und Art. 29 Abs. 2 und 4 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. B NLG mit Busse bis zu CHF 20'000.00, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.00 bestraft.</p>		
Teil F Schlussbestimmungen		
Art. 53 Schlussbestimmung	Art. 42 Inkrafttreten	
<p>1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.</p>	<p>Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft und ersetzt das Bau- und Zonenreglement vom 29. Mai 1981 (inkl. den nachfolgend erfolgten Änderungen und Ergänzungen).</p>	Anpassung / Aktualisierung
<p>2 Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieser Bau- und Zonenvorschriften noch nicht bewilligten Baugesuche sind nach den vorliegenden Vorschriften zu behandeln.</p>		
<p>3 Das Bau- und Zonenreglement vom 7. November 1995 / 6. Januar 1998 ist wird aufgehoben.</p>		

Entwurf BZR	Rechtskräftige BZR	Bemerkungen
Art. 54 Übergangsbestimmung	Art. 41 Hängige Verfahren	
Für Gestaltungspläne, bei denen teilweise mit den Bauarbeiten begonnen wurde oder vollständig umgesetzt sind, gelten die zur Zeit ihrer Genehmigung gültigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen.	Die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes vom Gemeinderat noch nicht entschiedenen Gesuche und die beim Regierungsrat hängigen Rechtsmittel sind nach dem neuen Recht, die hängigen Verwaltungsgerichtsbeschwerden nach dem bisherigen Recht zu entscheiden. (§ 226 P86) *	Neu
--	Art. 16 Etappierung der Bauzonen	Nicht übernommen
	¹ Die Bauzonen werden durch den Zonenplan im Sinne von § 42 PBG in zwei Etappen eingeteilt.	
	² In den Bauzonen der ersten Etappe besteht Baufreiheit im Rahmen der geltenden Vorschriften.	
	³ Die Bauzonen der zweiten Etappe können erst überbaut werden, wenn sie in Bauzonen der ersten Etappe umgeteilt sind. Die Bauzonen der zweiten Etappe werden vom Gemeinderat ganz oder teilweise den Bauzonen der ersten Etappe zugeteilt, wenn	
	a) eine übergeordnete Erschliessung besteht und die zweckmässige Quartiererschliessung auf Kosten des Grundeigentümers nachgewiesen und sichergestellt ist, und	
	b) mit dem Beginn der Bauten in absehbarer Zeit gerechnet werden kann. Der Gemeinderat kann die Zuteilung von der Zusicherung der Grundeigentümer abhängig machen, dass mit der Überbauung in absehbarer Zeit begonnen und ein Gestaltungsplan vorgelegt wird. Die Zuteilung kann befristet und mit anderen sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden werden.	

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Anhang I Nutzungszuweisung für Zonen für öffentliche Zwecke

S Schule	GB Nr. 120: Dorf / Dorfplatz
K Kirche	GB Nr. 12: Kath. Kirche Vitznau/Dorfplatz GB Nr. 109: Ref. Kirche Vitznau/Seestrasse
F Friedhof	GB Nr. 262: Friedhof / Zihlstrasse
B Badestrand	GB Nr. 215: Ort / Seestrasse
E Erholungsanlage	GB Nr. 135: Husenrainstrasse GB Nr. 142/145: Kurpark / am See GB Nr. 334: Spielplatz Altdorfstrasse
ES Erholungs- und Sportanlage	GB Nr. 433: Oberdorf / Oberdorfstrasse
EWS Elektrizitätswerk	GB Nr. 355: Elektrizitätswerk Schwyz
D Dorfplatz	GB Nr. 464: Dorfplatz

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Anhang II Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (A)

	Für Bewohner oder Beschäftigte	Für Besucher oder Kunden
<i>Wohnbauten:</i>		
Einfamilienhaus	1 A. pro 100m2 HNF, mind. 1 A. pro Einfamilienhaus	keine (Garagenvorplatz toleriert)
Mehrfamilienhaus	1 A. pro 100m2 HNF, mind. 1 A. pro Wohnung***	zusätzlich mind. + 10 % der Bewohner-A
<i>Industrie- / Gewerbebetriebe</i>	1 A. pro 100 m2 HNF	0.2 A. pro 100 m2 HNF
<i>Dienstleistungsbetriebe</i>		
Kundenintensive Betriebe	1 A. pro 100 m2 HNF	2 A. pro 100 m2 HNF
Übrige Betriebe	0.5 A. pro 100 m2 HNF	2 A. pro 100 m2 HNF
<i>Verkaufsgeschäfte</i>		
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte	2 A. pro 100 m2 VF	8 A. pro 100 m2 VF
Übrige Geschäfte	1.5 A. pro 100 m2 VF	3.5 A. pro 100 m2 VF
<i>Spezialnutzungen</i>		
Angestelltenhaus	1 A. pro 100 m2 HNF	keine
Alterssiedlungen	1 A. pro 3 Whg.**	1 A. pro 1'000 m2 NF
Restaurants	0.2 A. pro Sitzplatz*	
Hotel, Pension	Hotel: 0.5 A. pro Bett, Jugendherberge: 0.1 A. pro Bett* 1 Carparkplatz pro 50 Betten	
<i>Weitere Nutzungen</i>	gemäss VSS Norm - 40 281	
<i>Mehrfachnutzung von Abstellplätzen</i>	gemäss VSS Norm - 40 281 Kapitel D, Absatz 10.3	

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Reduzierter Bedarf

	Wohnen Min - Max [%]	Angestellte Min. - Max [%]	Besucher / Kunden Min. - Max [%]
Zentrum (Dorfkernzone, Kernzone)	70 - 100	70 - 90	70 - 90

Hauptnutzflächen (HNF) gemäss SN 504 416 (SIA 416; 2003)

* Ohne Unterscheidung zwischen Beschäftigten und Kunden/Besucher

** Nach der Richtlinie für altersgerechte Wohnbauten

***Für Einliegerwohnungen erfolgt die Berechnung gemäss Mehrfamilienhaus, jedoch ohne Pflicht für Besucher-Abstellplätze

Entwurf BZR

Rechtskräftige BZR

Bemerkungen

Anhang III Aufzuhebende Gestaltungspläne

Gestaltungsplan	Datum Genehmigung Gemeinderat
Bühl	23.8.1994 / 1.9.2000
Bellago	30.10.2007
SeeSicht 1	23.6.2010
Sonnhalde Nord	3.5.2017

Anhang IV Kommunale Natur- und Kulturobjekte

1	Parkwald
2	Wasserfall
3	Festung Vitznau
4	Höhle Grubisbalm
5	Höhle Steigelfadbalm

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00